

# Exposé

## Villa in Berlin

### PROVISIONSFREI: Exklusive Architektenvilla mit Dachterrasse und Design-Interieur



Objekt-Nr. OM-326277

#### Villa

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Deffa

13591 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	721,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Carports	1
Wohnfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Einfamilienhaus vereint das zeitlose Erbe der Bauhaus-Architektur mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Entworfen von den renommierten Architekten Clarke & Kuhn, präsentiert sich die Immobilie als ein Meisterwerk klarer Linien, schlichter Eleganz und funktionaler Raumgestaltung.

Bereits von außen beeindruckt die massiv gemauerte Stadtvilla mit ihrer minimalistischen Formsprache, die durch große Fensterflächen und hochwertige Materialien ergänzt wird. Beim Eintreten beeindruckt die Deckenhöhe von fast 3 Metern. Das Herzstück des Hauses ist der Wohnbereich im Erdgeschoss. Bodentiefe Fenster und Schiebetüren öffnen den Raum zur Terrasse und zum gepflegten Garten hin, wodurch Innen- und Außenbereiche harmonisch miteinander verschmelzen.

Angrenzend an das Wohnzimmer befinden sich ein ruhiges Schlafzimmer, ein Ankleideraum sowie ein luxuriös ausgestattetes Bad. Die große Wohnküche mit Essbereich erfüllt höchste Ansprüche: eine makellose Einbauküche mit modernsten Markengeräten und viel Stauraum dank maßgefertigter Möbel. Ein Gäste-WC und das Entre mit eleganter Treppe runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Obergeschoss bietet weitere Highlights: Zwei helle Arbeits- oder Schlafzimmer, ein weiteres Bad, eine Galerie sowie ein Hauswirtschaftsraum schaffen Platz für Familie, Gäste oder das Homeoffice. Der eigentliche Star ist jedoch die ca. 45 Quadratmeter große Dachterrasse. Diese lädt zum Entspannen ein und bietet einen beeindruckenden Blick ins Grüne – ein Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die gesamte Immobilie überzeugt durch den Einsatz hochwertiger Materialien und eine durchdachte Gestaltung. Edle Bodenbeläge und exklusive Einbaumöbel unterstreichen den Anspruch an Qualität und Stil.

## Ausstattung

- 5,5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- Neuwertige Nolte Einbauküche mit edlem SMEG Gasherd
- 2 Badezimmer mit bodentiefer Dusche etc. und 1 Gäste-WC
- Ankleidezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Einbauschränke
- Eleganter Linoleumboden mit Fußbodenheizung
- Gespachtelte Wände
- Deckenhöhe ca. 2.90 Meter
- Großflächige Fenstertüren (Dreifachverglasung)
- Zusätzlich Sicherheitsverglasung im Erdgeschoss
- Elektrische Außenjalousien
- Drei Terrassen mit insgesamt 80 Quadratmetern
- 3-Punkt-Sicherheitstür
- Alarmanlage
- Fahrradabstellraum mit Stromanschluss

- Carport mit Steckdose und eine weitere Stellfläche
- Solarthermie

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Attraktive Lage in Berlin Staaken: Urbanität trifft Natur

Der Ortsteil Staaken im westlichen Bezirk Berlin-Spandau bietet die perfekte Mischung aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Regionalbahnhof Albrechtshof, der Ihnen eine hervorragende Verbindung ins Berliner Zentrum bietet. Von hier aus erreichen Sie den Bahnhof Zoo in nur 16 Minuten und den Potsdamer Platz in 19 Minuten – ideal für Pendler oder spontane Ausflüge in die pulsierende Innenstadt.

Staaken selbst besticht durch seine grüne Umgebung und die ruhige, familienfreundliche Atmosphäre. Zahlreiche Parks und Grünflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Picknicks ein. In der Nähe finden sich auch das Naturschutzgebiet Döberitzer Heide und der Hahneberg, die mit weiten Landschaften und Wanderwegen begeistern.

Für den täglichen Bedarf bietet Staaken alles, was man braucht: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kitas in unmittelbarer Umgebung. Zudem profitieren Sie von der Nähe zum Spandauer Zentrum, das mit seinem historischen Charme und zahlreichen Shoppingmöglichkeiten überzeugt.

Die Kombination aus schneller Anbindung an die Berliner Innenstadt und einer idyllischen Wohnlage macht Staaken zu einem der attraktivsten Ortsteile für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen – urbanes Leben und entspannte Rückzugsmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenansicht vom Garten 2

# Exposé - Galerie



Außenansicht von der Straße



Eingangsbereich außen

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich außen



Eingangsbereich innen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche



Bar & Essbereich



# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Arbeitszimmer 1. OG

# Exposé - Grundrisse

