

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Einfamilienhaus in Lichtenrader Bestlage



Objekt-Nr. **OM-329577**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
Julia Werischak

12307 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1933	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	519,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses besondere Haus, erbaut im Jahr 1933, befindet sich im Herzen von Lichtenrade und ist perfekt für Familien geeignet, die nach einem großzügigen und neuen Zuhause suchen. Seit der Errichtung wurde die Immobilie umfassend renoviert, saniert und modernisiert.

Mit einer Wohnfläche von circa 50 m<sup>2</sup> bietet der beheizte Wintergarten das ganze Jahr über einen angenehmen Rückzugsort und erweitert den Wohnraum erheblich. Die insgesamt vier Zimmer des Hauses sind großzügig geschnitten, hell und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Der Keller und der Dachboden wurden vollständig zu Wohnräumen genutzt und schaffen zusätzlichen Platz für Ihre Bedürfnisse. Zusätzlich überzeugt das Haus mit vielen Abstellmöglichkeiten und Kammern für z.B. Weihnachtdeko. Eine große, 40 m<sup>2</sup> umfassende Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Sie bietet ausreichend Raum für gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden im Freien. Das gesamte Grundstück ist durch Sichtschutz von allen Seiten geschützt, sodass Sie Ihre Privatsphäre in vollen Zügen genießen können.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen drei Stellplätze, davon zwei in der Garage, zur Verfügung was Ihnen lästige Parkplatzsorgen erspart.

Dieses Haus vereint modernen Wohnkomfort mit einer idealen Raumaufteilung und bietet alles, was sich eine Familie wünschen kann. Das Haus ist nach Absprache Bezugsfrei.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser Immobilie!

## Ausstattung

- Einbauküche mit allen Geräten
- Wohn- und Essbereich •Echtholzparkett
- Bäder, Küchenbereich und Flur gefliest
- Fenster Zweifach-Verglast
- Erneuerung Heizung 2019
- Letzte Renovierung 2022
- Gerätehäuschen
- Gartenbewässerung
- Fußbodenheizung (Wintergarten)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage im Ortsteil Lichtenrade, nur eine Gehminute von der beliebten Bahnhofstraße entfernt. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In nur 8 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Stadtgrenze zu Brandenburg und in 15 Minuten die Autobahn A10. Der Flughafen BER ist innerhalb von 20 Minuten ebenfalls schnell erreichbar.

Für Pendler bietet die ÖPNV-Anbindung eine Vielfalt an Möglichkeiten. Die S-Bahn-Linie S2 bringt Sie in etwa 20 Minuten direkt zum Potsdamer Platz, während mehrere Buslinien – darunter die M67, 172, 175 und 275 – in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine optimale Verbindung in alle Richtungen bieten.

Familienfreundlichkeit wird in dieser Gegend großgeschrieben. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Grundschulen, wie die Käthe-Kollwitz-Grundschule und die Annedore-Leber-Grundschule. Auch weiterführende Schulen wie die Carl-Zeiss-Oberschule und das Ullrich-von-Hutten-Gymnasium sind schnell erreichbar. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Kindergärten, Spielplätze, Vereine und Kirchen, die das soziale und gemeinschaftliche Leben in der Umgebung bereichern.

Die Lage vereint urbanen Komfort mit einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre – ideal für Familien, die in der Nähe von Schulen, Freizeitmöglichkeiten und hervorragender Infrastruktur leben möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

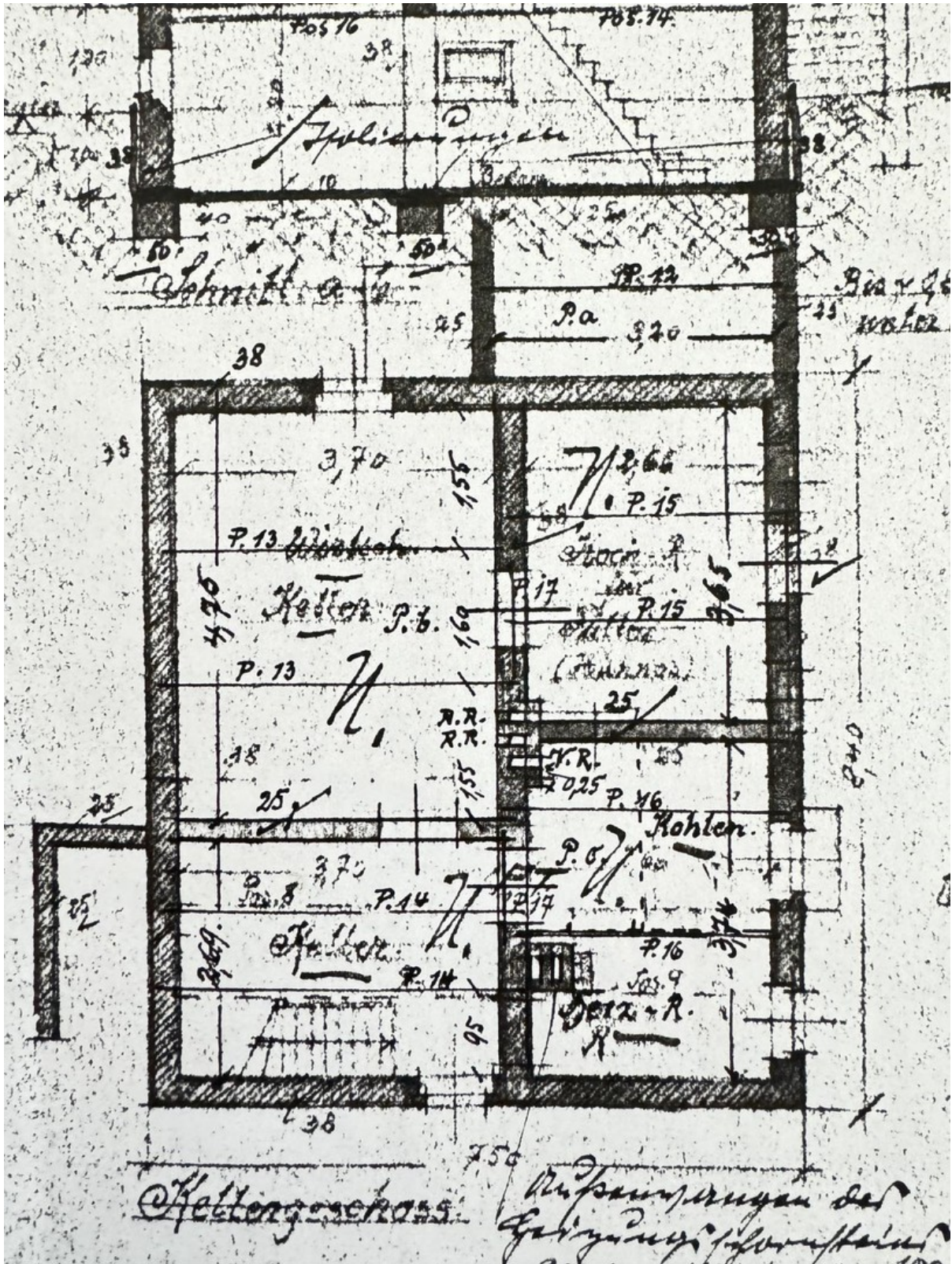


# Exposé - Galerie

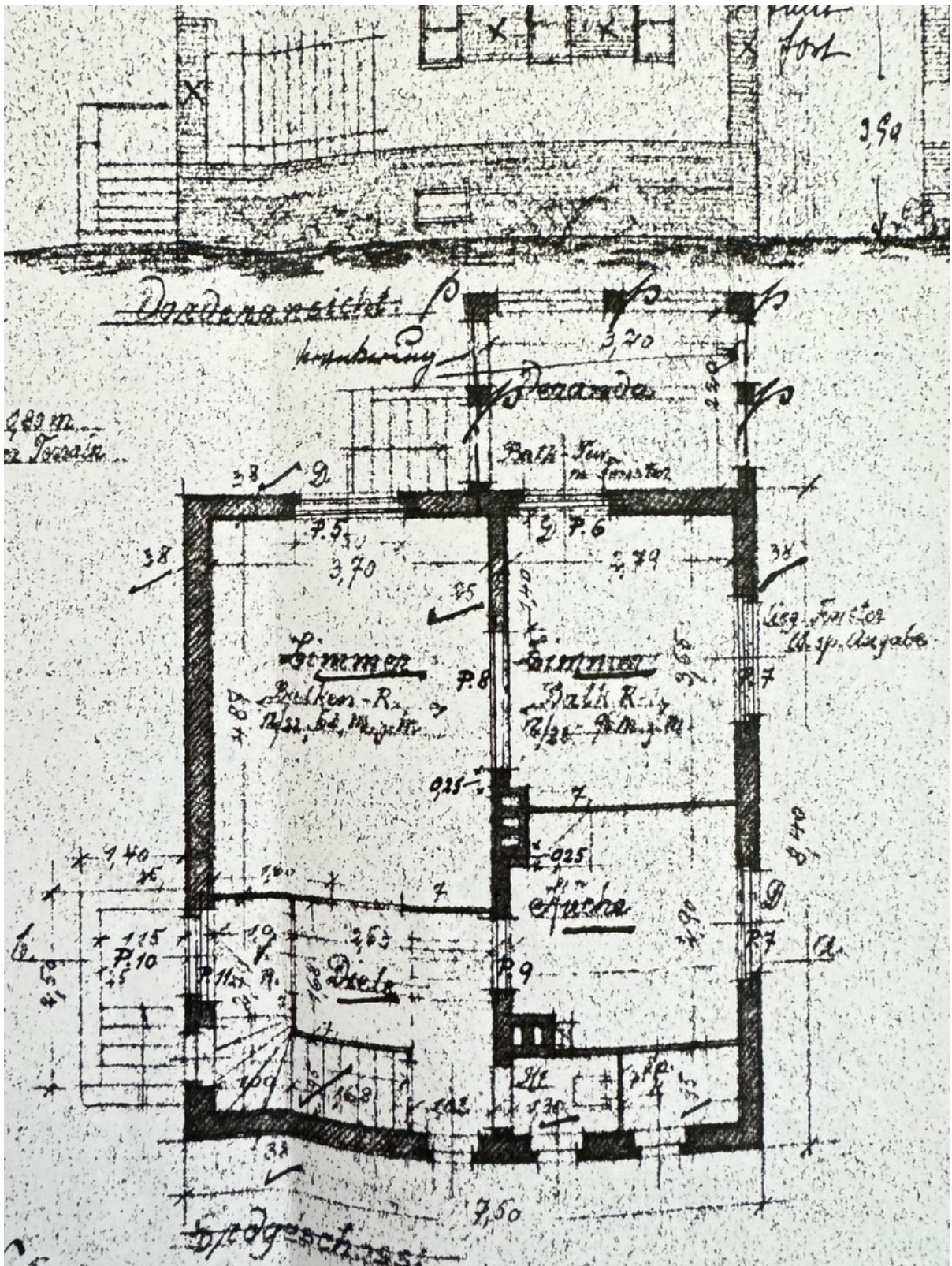




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

