



ANDREAS MÜLLER
I M M O B I L I E N

Charmante Maisonette Wohnung mit Gartennutzung

Lichterfelder Ring 154, 12209 Berlin

INHALT

- 03** Lage
- 04** Beschreibung
- 05** Daten im Überblick
- 06** Ausstattung
- 09** Sonstige Angaben
- 10** Grundriss
- 11** Bildergalerie
- 12** Ihr Ansprechpartner



LAGE

Lichterfelde, ein Ortsteil im Südwesten Berlins, gehört zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf und zeichnet sich durch seine historische Villenkolonie, großzügige Grünflächen und eine hervorragende Infrastruktur aus. Gegründet in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, ist Lichterfelde heute eine der begehrtesten Wohngegenden der Hauptstadt.

Die Villenkolonie Lichterfelde wurde ab 1865 vom Unternehmer Johann Anton Wilhelm von Carstenn entwickelt. Sie ist geprägt von herrschaftlichen Villen im Stil des Historismus und des Jugendstils, umgeben von großzügigen Gärten, baumbestanden Alleen und gepflasterten Straßen. Diese architektonische Vielfalt verleiht dem Viertel einen einzigartigen Charme und steht heute weitgehend unter Denkmalschutz. Ein Highlight Lichterfeldes ist der Botanische Garten Berlin, einer der größten Europas, mit über 22.000 verschiedenen Pflanzenarten auf einer Fläche von mehr als 43 Hektar. Zudem laden zahlreiche Parks und Grünanlagen, wie der Schlosspark Lichterfelde und der Lilienthalpark, zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Lichterfelde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere rund um den Kranoldplatz in Lichterfelde Ost. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Linien S1 und S25 verbinden den Ortsteil direkt mit dem Stadtzentrum, und mehrere Buslinien ergänzen das Verkehrsangebot. Zudem ermöglichen die nahegelegenen Bundesstraßen B1 und B101 eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

In Lichterfelde sind bedeutende Bildungseinrichtungen und Forschungsinstitute ansässig, darunter die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung sowie Teile des Bundesarchivs. Zudem befinden sich in der Nähe renommierte Schulen und Kindergärten, die den Ortsteil besonders für Familien attraktiv machen. Die Mischung aus historischer Architektur, grüner Umgebung und moderner Infrastruktur macht Lichterfelde zu einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins. Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage bietet eine hohe Lebensqualität und spricht sowohl Familien als auch Berufstätige an, die die Nähe zur Innenstadt schätzen, ohne auf ein grünes Wohnumfeld verzichten zu wollen.





BESCHREIBUNG

Die zweieinhalbgeschossige Stadtvilla mit vier Wohneinheiten wurde im Jahr 2005 auf einem ca. 943 m² Grundstück in Massivbauweise erbaut. Bei der

Errichtung der Villa wurde auf hochwertige Materialien zurückgegriffen und auf eine auffällig gute Verarbeitung geachtet. Zudem wurde auf Nachhaltigkeit gesetzt, so dass ein sehr energieeffizientes Gebäude entstand. Abgerundet durch die gartenbautechnisch anspruchsvolle Gestaltung der gesamten Außenanlage entstand ein Refugium, das seinen Bewohnern eine wahre Oase bietet.

Die im Erdgeschoss links gelegene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch seinen großzügigen Schnitt und viel natürliches Licht. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und hat eine Wohn-/ Nutzfläche von ca. 130 m². Im Erdgeschoss befindet sich neben einer großen Diele, der Wohn-/ Essbereich, mit mehreren bodentiefen Fenstern und Zugang zu Terrasse und Garten, ein vollausgestattetes Bad und die Küche. Durch eine Teilung des Wohnzimmers könnte ein zusätzliches Zimmer entstehen. Im Souterrain befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Duschbad. Die beiden Ebenen sind über eine Wendeltreppe miteinander verbunden. Im Souterrainbereich gibt es einen zusätzlichen Eingang.

Alle Räume verfügen über Fußbodenheizung und wertiges Echtholzparkett. In den Bädern und der Küche wurde auf Fliesen im Bodenbereich gesetzt. Die Fenster sind isolierverglast.

Die Wohnung ist bezugsfrei. Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und weist keinerlei Reparaturstau oder sonstige Mängel auf.

Herzlich Willkommen in ihrem neuen Zuhause.

DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	AM-04/25
Objekttyp	Erdgeschosswohnung
Status	bezugsfrei
Baujahr	2005
Wohnfläche	ca. 81,00 m ²
Nutzfläche	ca. 130,00 m ²
Stellplatz	Ja
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Balkon/ Terrasse	ja
Heizungsart	Zentralheizung (Gas)
Verfügbar ab (Datum)	sofort
Energieausweis	Verbrauchsausweis



AUSSTATTUNG

Wohnzimmer:

Vom ca. 43 m² großen Wohnzimmer, mit angrenzender Terrasse, hat man einen herrlichen Blick in den Garten.

Es ist lichtdurchflutet, mit Stabparkett versehen und voller Gestaltungsmöglichkeiten. Es gibt einen breiten Durchgang zur Küche. Im Zentrum des Raums befindet sich eine hochwertige Wendeltreppe mit Zugang zum Souterrain.

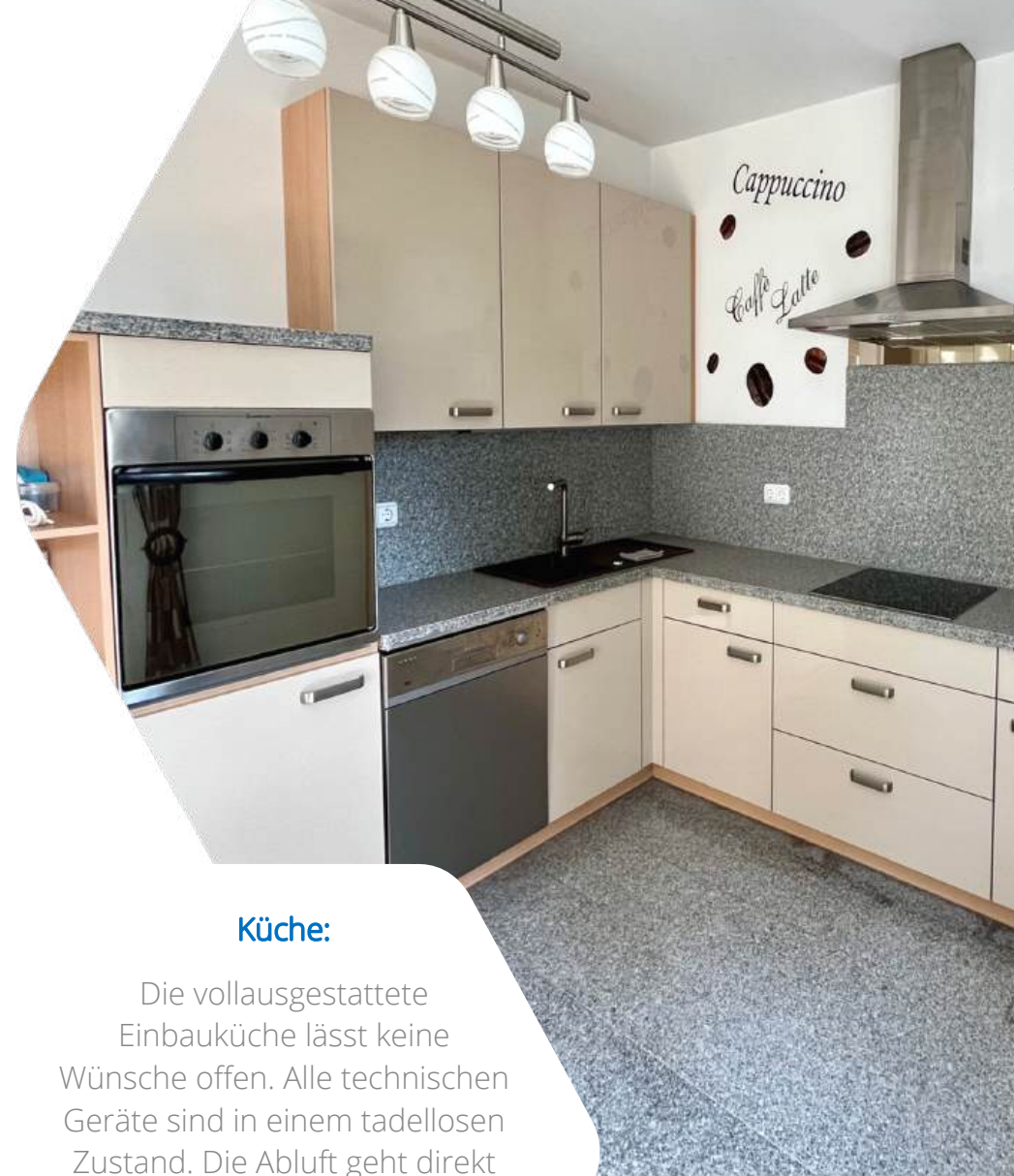


Badezimmer:

Das Badezimmer im EG ist großzügig angelegt und verfügt über eine ergonomisch geformte Badewanne und eine separate Dusche. Es ist Tür hoch gefliest. Ein großes Fenster oberhalb des WCs bietet viel natürliches Licht. Im Bad befindet sich neben dem breiten Waschtisch der WM-Anschluss.

Schlafzimmer:

Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer im Souterrain. Beide Zimmer verfügen über Stabparkett. In einem der beiden Zimmer gibt es einen weiteren Wohnungseingang.



Küche:

Die vollausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Alle technischen Geräte sind in einem tadellosen Zustand. Die Abluft geht direkt nach draußen. Die Küche bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Der Boden ist aus Stein.

AUSSTATTUNG

Modernes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten (Baujahr 2005)

Liebevoll gestalteter Garten mit fantastischer Pflanzenpracht

Stellplatz

Attraktive Mikrolage – ruhige und familienfreundliche Einfamiliensiedlung, kurze Wege ins Grüne und gute Verkehrsanbindung

Gut geschnittene Zimmer

Hochwertige Ausstattung (bodentiefe Fenster, Echtholzparkett, Fußbodenheizung)

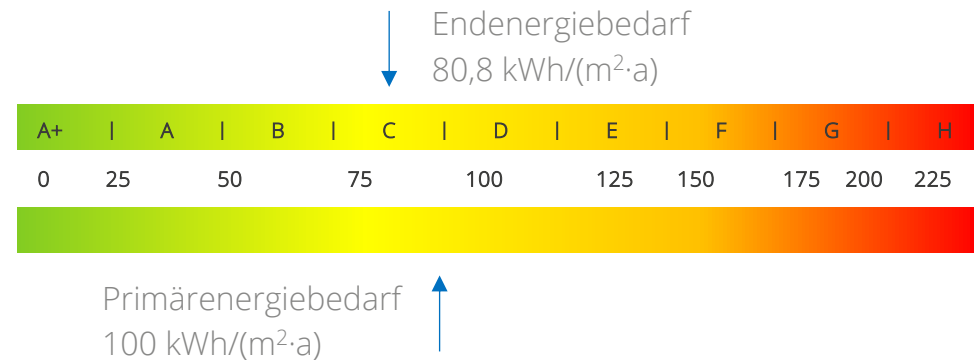
Zwei Bäder (EG und UG)

Gemütliche Terrasse mit direktem Zugang in den Garten

Gaszentralheizung

Kellerabteil

Energiebedarf:



CO₂-Emissionen 36,5 [kg/(m²·a)]



SONSTIGE ANGABEN

01 Diese Immobilie wird im qualifizierten Makleralleinauftrag verkauft. Die **Käufer-Provision** in Höhe von 3,57% vom Kaufpreis ist mit Beurkundung des Kaufvertrags verdient und fällig.

02 Gemäß **Geldwäschegesetz** sind wir bei Begründung einer Geschäftsbeziehung verpflichtet, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Angaben aus dem PA sind hierbei zu erfassen.

03 Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen vom Verkäufer stammen. Eine **Haftung** für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht.

04 Sie suchen noch die richtige **Finanzierung** für ihr Vorhaben? Kein Problem! Unsere Experten beraten sie exklusiv und ohne zusätzliche Gebühren.



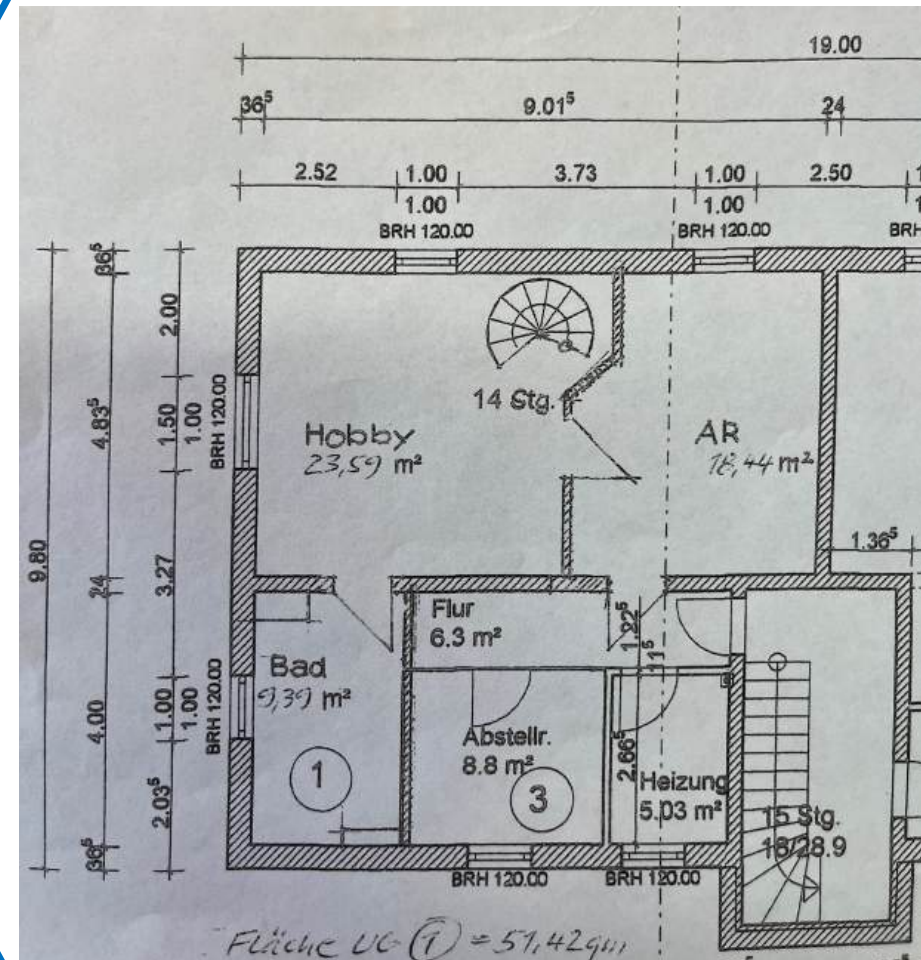
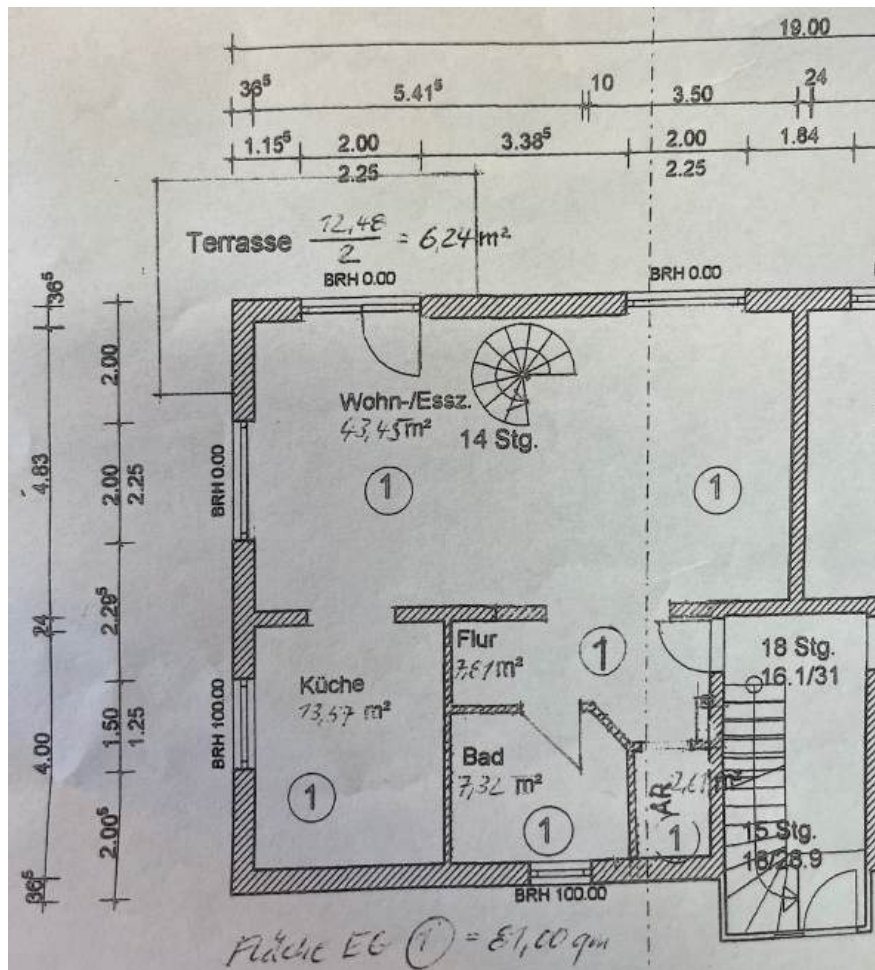
Kaufpreis
450.000,00 €



Courtage
3,57 %
(inkl. MwSt.)

GRUNDRISS

Erdgeschoss



Souterrain

BILDERGALERIE

01. Hausansicht, 02. Hausansicht mit Terrasse, 03. Zugang Terrasse, 04. Wohnzimmer, 05. Küche, 06. Bad EG





Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Müller

Tel. +49 30 439 726 100

Mobil +49 172 5699932

E-Mail: am@a-m-immobilien.de

Caspar-Theyss-Straße 14 A

14193 Berlin, Deutschland