

****Luxuriöses und exklusives Zweifamilienhaus****



Allgemein:

Objektnr. extern:	MI180	Stand vom:	18.10.2023
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus (Zweifamilienhaus)	Baujahr:	1982
Ort:	12307 Berlin	Wohnfläche:	390,62 m²
Grundstücksfläche:	615,00 m²	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl sep. WC:	3,0
Anzahl Stellplätze:	3,0	Zustand:	Neuwertig

Preise:

Kaufpreis: 2.047.000,00 €

Provision: 3,57 % inkl. MwSt.

Energiepass:

Art des Energieausweises: VERBRAUCH
Jahrgang: 2014
Befeuerung: Gas
Energieverbrauchskennwert: 100.90 kWh/m²/a

Gültig bis: 2028-09-03

Wertklasse: D
Primärer Energieträger: GAS

Ansprechpartner:

Firma: Mochow Immobilien GmbH
Straße: Unter den Eichen 108A
Telefon: 01782365021
www: www.mochow-immobilien.de

Name: Vincent Mochow
Ort: 12203 Berlin
E-Mail: info@immobilien-mochow.de

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Bei dem hier angebotenen Zweifamilienhaus handelt es sich um eine absolute Rarität. Die Immobilie wurde mit zwei ineinander abgeschlossenen Wohnungen extrem hochwertig und individuell durchdacht errichtet, beide Eingänge sind straßenseitig. Das Gebäude ist komplett gedämmt mit Vollwärmeschutz (VWS) und Außenputz. Alle Fenster und Türen verfügen über Dreifachverglasung und entsprechen dem höchsten Standard. Nach Süden und Westen wurden elektrische Alu-Jalousien als Großlamellen verbaut, nach Norden und Osten Alu-Jalousien als Panzer. Bei der Heizung handelt es sich um eine neuwertige Gasheizung mit Brennwertherme und zentraler Warmwasseraufbereitung. In allen Wohnbereichen wurde eine Fußbodenheizung eingebaut, im Keller gibt es Heizkörper. Neben Smarthome-Technik, rundum-Videoüberwachung und einer Alarmanlage gibt es auch noch eine BWT-Entkalkungsanlage. Die untere Wohnung liegt im Erdgeschoss und im Souterrain. Diese Einheit mit großer Terrasse und Garten verfügt über insgesamt ca. 198,79 m² Wohnfläche und besticht über sehr viel Lichteinfall aufgrund der fußbodentiefen Fenster im Wohn- Küchen und Essbereich. Neben dem Kamin im Wohnzimmer und einer hochwertigen Einbauküche der Firma Hummel Küchenwerk mit Siemens Elektrogeräten ist der Wellnessbereich im Souterrain sicherlich ein Highlight der Immobilie. Hier warten neben Dusche, WC und Sauna (Röger) ein großer Erholungsbereich mit LED beleuchteten Einbauregalen auf Sie.

Lage:

Lichtenrade ist der südlichste Ortsteil im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin und wird geprägt von kleinen Ein- und Zweifamilienhäusern. Die heutige Einkaufsstraße (Bahnhofstraße) besticht durch eine Vielzahl kleinerer Einzelhandelsgeschäfte. Schulen, Kitas und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig in direkter. Die nächste S-Bahn-Station Lichtenrade ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Auch die Autobahn A113 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Berliner Umland. Insgesamt bietet die Steinstraße in Berlin-Lichtenrade eine ruhige und grüne Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und einigen lokalen Geschäften und Restaurants. Seit Juni 2022 wird das neue Projekt direkt am S-Bahnhof Lichtenrade „Lichtenrader Revier“ vorangetrieben, welches sich positiv auf die Entwicklung des Bezirks

auswirken wird. Bis Ende 2024 sollen hier auf 23.000 m² rund um die Alte Mälzerei eine gesunde Mischung aus Wohn-, Freizeit- und Gewerbeflächen angesiedelt werden, um den Bewohnern des Kiezes einen kulturellen und gesellschaftlichen Anziehungspunkt und einen Ort der Begegnung anbieten zu können.

Ausstattung:

Im Obergeschoss erwartet Sie nicht weniger Exklusivität und Luxus. Die gesamte Wohnung ist im Loftcharakter geplant, erbaut und eingerichtet. In der gesamten Einheit können Sie sich auf Eichenparkett freuen. Bestandteil der Wohnung und wunderbar integriert ist die Designerküche in Anthrazit mit Granit Arbeitsplatte, Fronten mit Glas Lavaschwarz-Satin und Spezialregalen in Eiche der Firmen NEXT und TEAM 7. Weiterhin verfügt die Küche über ein Induktionsfeld, BORA Dunstabzug, einen Dampfbackofen, Backofen, Wärmeschublade, Spülmaschine, noFrost Gefrierschrank, Kühlschrank, einem Weinklimaschrank und gefiltertes, gekühltes Sprudelwasser aus dem Wasserhahn. (Firmen u.a. Gaggenbau, Siemens, Grohe, Miele)

Neben einer offenen Sitzecke gelangen Sie zum Wohnbereich mit Marmorkamin mit Graniteinfassung. Von hier zum Wintergarten mit anliegender Terrasse und Sonnenmarkise. Ebenfalls vom zentralen Wohnbereich abgehend ist das Schlafzimmer mit Bad en Suite und anliegendem, großen Ankleidezimmer. Das Badezimmer verfügt über eine große ovale Badewanne für zwei Personen mit Wasserfall mit Blick ins Grüne und einer fußbodentiefe Dusche inkl. Rainshower. Über eine Eichentreppe mit Glasverkleidung gelangen Sie zum offenen Galeriebereich mit anliegendem Balkon, der sowohl als Wellnessbereich, oder aber auch als Bürobereich genutzt werden kann. Hier befindet sich mit einer verglasten Sauna ein absolutes Unikat. Die Sauna mit Sanarium der Firma KLAAFS bietet trockene & hohe Temperaturen und kann als Dampfsauna verwendet werden.

Bilder

DSC_4814



DSC_4768



DSC_4784



DSC_4794



DSC_4821



DSC_4836



Schlafzimmer 2_nachher



DSC_4840_ret



DSC_4611



DSC_4676



DSC_4758



Büro_nachher



Wohnzimmer_nachher

