



# VILLENANWESEN

in 12247 Berlin-Steglitz (Ortsteil Lankwitz)

Bischofsgrüner Weg 89  
12247 Berlin

Das im Jahr 1936 errichtete Gebäude verfügt über eine Grundfläche von ca. 86 qm. Es befindet sich im Ortsteil Lankwitz, unmittelbar an der derzeit im Wiederaufbau befindlichen Dresdner Bahn. Das 3-stöckige Haus ist voll unterkellert und verfügt über ein Erd-, Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Eine moderne Heizanlage

mit App-Steuerung, luxuriöse Einbauküche, ein mit Wanne und Dusche ausgestattetes Masterbad, ein Gästebad und eine Leitungsvorrüstung zum Einbau eines weiteren Bades im Dachstudio gehören zum Standard. Auf der Grundstücksfläche von 780 qm befinden sich auch eine Garage und ein Gerätehaus. Im Obergeschoss befindet

sich eine große Dachterrasse zum Garten und ein Balkon zur Straße. Bis Ende 2021 wird die Bahn eine begrünte Schallschutzwand und einen neuen Grundstückszaun errichten. Zudem werden Flüstergleise verlegt, sodass die bereits am Grundstück verkehrende Bahn noch leiser wird.



Gartenansicht



Straßenansicht



Gartenansicht



Bischofsgrüner Weg



Nachtansicht

# VILLENANWESEN

## in 12247 Berlin-Steglitz (Ortsteil Lankwitz)

Bischofsgrüner Weg 89  
12247 Berlin

Das 1936 errichtete Gebäude wurde lange Jahre als Zweifamilienhaus genutzt und dann von unserer Familie als Einfamilienhaus genutzt.

Für eine 4-5-köpfige Familie ist das Haus ideal geeignet. Auch Haustiere sind hier kein Problem. Eine Garage sowie ein Stellplatz auf dem

eigenen Grundstück stehen zur Verfügung.

Das Grundstück verfügt über einen gewachsenen Bestand an Pflanzen und Bäumen. Nach dem Fällen dreier windbruchgefährdeter Bäume Ende 2019 steht eine große Rasenfläche für Sport und Spiel zur Verfügung. Hör wäre auch Platz für einen

Pool. Sichtschutz zu den Nachbarn links und rechts besteht mittels entsprechender Bepflanzung.

Für zusätzlichen Sicht- und Lärmschutz sorgt die vertraglich vereinbarte Schallschutzwand der Deutschen Bahn, die bis Ende 2021 fertiggestellt wird.



Flur EG



Küche



Küche



Küche



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# VILLENAWESEN

in 12247 Berlin-Steglitz (Ortsteil Lankwitz)

Bischofsgrüner Weg 89  
12247 Berlin

Im Erdgeschoss befinden sich neben einer geräumigen Einbauküche und dem Gästebad ein großes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, Terrasse mit Gartentreppen und Flur auch ein Esszimmer. Eine moderne Alarmanlage mit Kameras und Vibrationsmeldern an den doppelt verglasten, modernen, Holzfenstern

sowie elektrischen Jalousien gehören genau so zum Standard wie eine Bodenheizung im Wohnzimmer und Bad.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Kinderzimmer, davon eines mit Balkon, das Elternschlafzimmer sowie das Masterbad, beide mit Zugang zur großen Terrasse.

Ein Ankleidezimmer mit Einbauschränken und ein weiterer, hochwertiger Einbauschrank in einem der Kinderzimmer runden die Etage ab. Fußbodenheizung in Masterbad und Ankleide sowie Klimaanlage im Masterschlafzimmer gehören ebenfalls zu den Annehmlichkeiten.



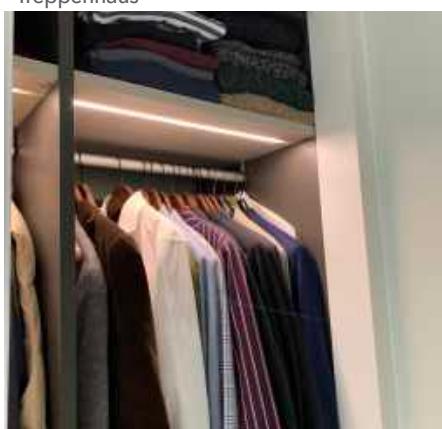
Treppenhaus



Masterbedroom mit Terrasse



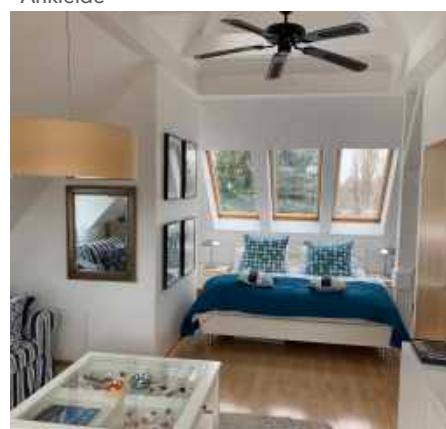
Ankleide



Einbaukleiderschrank im OG



Dachstudio



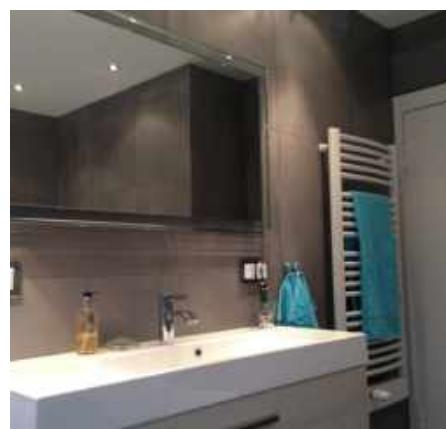
Dachstudio



Kinder-/Arbeitszimmer mit Balkon



Masterbad im OG



Masterbad im OG

# VILLENAWESEN

in 12247 Berlin-Steglitz (Ortsteil Lankwitz)

Bischofsgrüner Weg 89  
12247 Berlin

Das Dachgeschoss wurde liebevoll und aufwendig ausgebaut und hat mit seinem ungewöhnlichen Grundriss einen besonderen Charme. Wahlweise kann das Dachstudio auch als Schlafzimmer genutzt und durch ein Bad ergänzt werden. Die Vorbereitungen (Stränge) sind hierfür gegeben.

Im gesamten Haus gibt es keinerlei Investitionsstau. Alle technischen Anlagen, Rohre, Fenster, Heizung, TV- und Webverkabelung befinden sich auf dem aktuellen Stand der Technik. Die Dämmung und Dachisolierung entspricht ebenfalls dem Stand der Technik. Im Keller befinden sich ein Waschhaus mit Dusche, ein

Heizraum mit Warmwasserspeicher und Viessmann-Heizung sowie 3 weitere mit Fliesenboden belegte und tapezierte, voll bewohnbare Kellerräume. Der Keller verfügt über einen separaten Zugang. Das Haus verfügt über 250 qm Wohnfläche zzgl. ca. 45 qm Fläche im Keller.



Garten



Masterbad im OG



Gartenansicht



Masterbad im OG



Gästebad im EG



Gästebad im EG



Kinder-/Arbeitszimmer mit Balkon



Kinderzimmer im OG



Dachstudio

# DIE LAGE

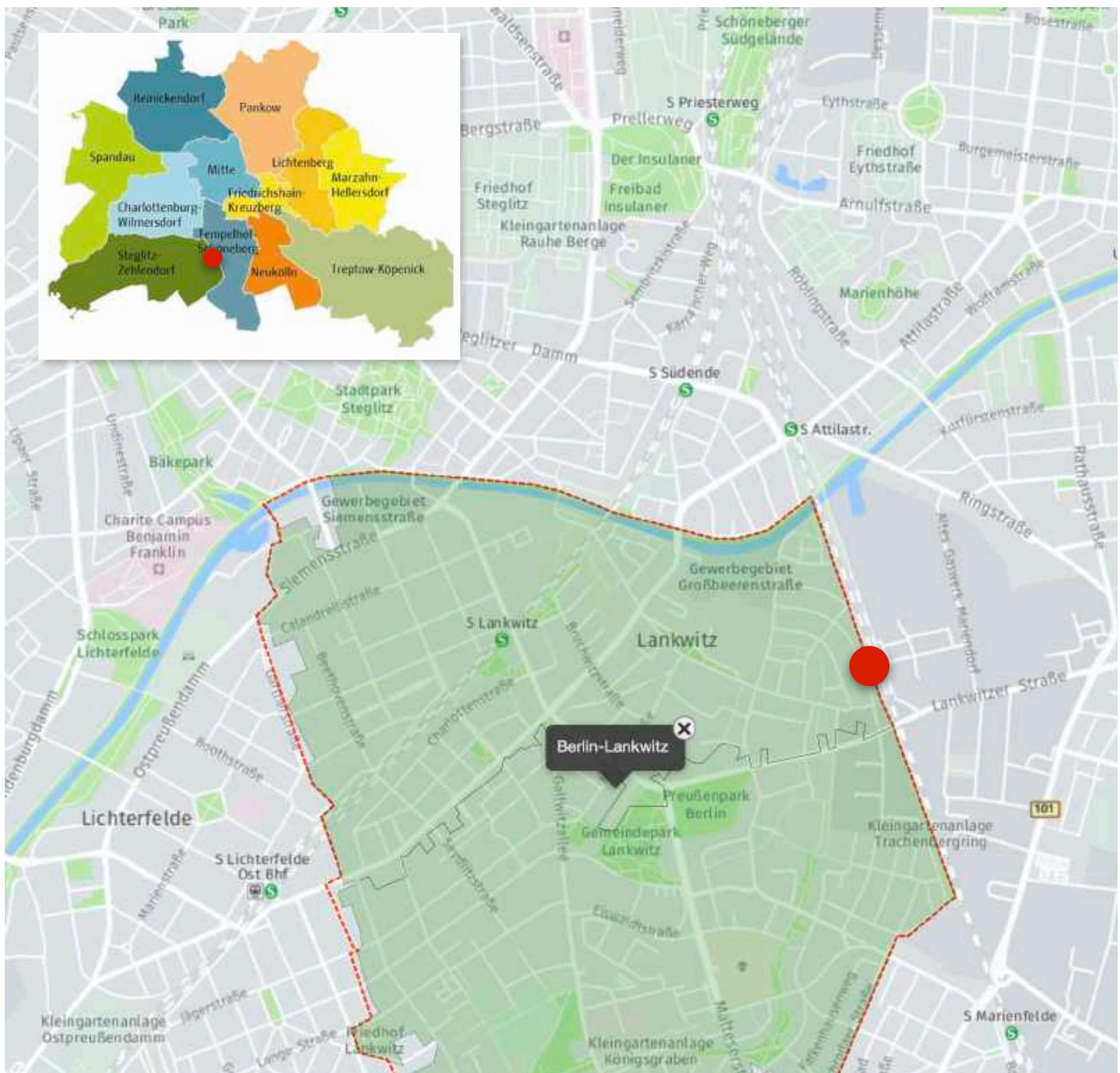
## in 12247 Berlin-Steglitz (Ortsteil Lankwitz)

Bischofsgrüner Weg 89  
12247 Berlin

Berlin-Steglitz/Zehlendorf ist ein gutbürgerlicher Bezirk im Südwesten Berlins. Den Berlinern ist er vor allem als grüner Bezirk (z.B. Grunewald) mit viel Wasser (u. a. Wannsee, Krumme Lanke, Schlachtensee) bekannt, aber auch als Einkaufszentrum mit der pulsierenden Schloßstraße. Der Ortsteil Lankwitz verfügt

über einen historischen Ortskern und verbindet die Steglitz Mitte mit dem Brandenburger Umland. Parks, Einfamilienhaus-siedlungen, Kitas, Schulen, ein Bürgeramt und ein christliches Krankenhaus befinden sich in der Nähe des Hauses. Hier ist alles fußläufig zu erreichen. Supermärkte, der beliebte

Markt am nahegelegenen Kranoldplatz und die Geschäfte an der Lankwitzer Kirche sind nur einen Steinwurf entfernt. Das gilt auch für Bus-, S- und U-Bahnanschlüsse, mit denen man von hieraus schnell zum Ku'damm (20 Min.), zum Fernbahnhof Südkreuz (20 Min.) und zum Flughafen BER (30 Min.) gelangt.



# DIE VORTEILE

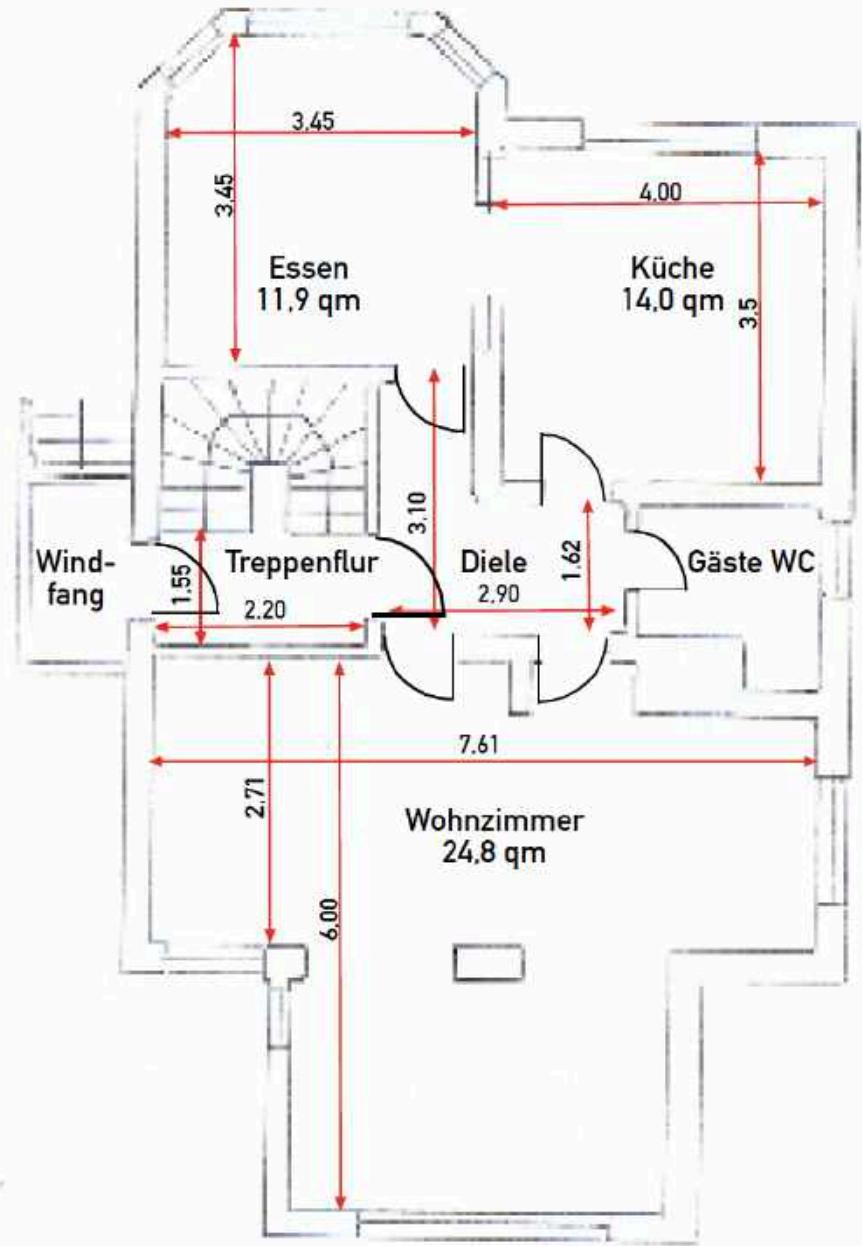
## in 12247 Berlin-Steglitz (Ortsteil Lankwitz)

Bischofsgrüner Weg 89  
12247 Berlin

In Lankwitz wohnt es sich ruhig, aber stadtnah. Alle wichtigen Punkte Berlins sind von hier schnell erreichbar. Und trotzdem sind gerade Familien hier abseits des Großstadtdschungels gut aufgehoben. Kinder finden Spielplätze und Grünflächen, gute Kitas und Schulen. Eltern können entspannen, aber auch Kunst und Kultur

der Hauptstadt genießen, ohne weit fahren zu müssen. Hier achten die Menschen noch aufeinander und helfen sich. In den letzten jahren haben sich vor allem junge Familien hier angesiedelt. Der Bischofsgrüner Weg ist eine ruhige Anliegerstraße, in der nette Nachbarn garantiert sind. In etwa 1.000 m Entfernung ist ein S-

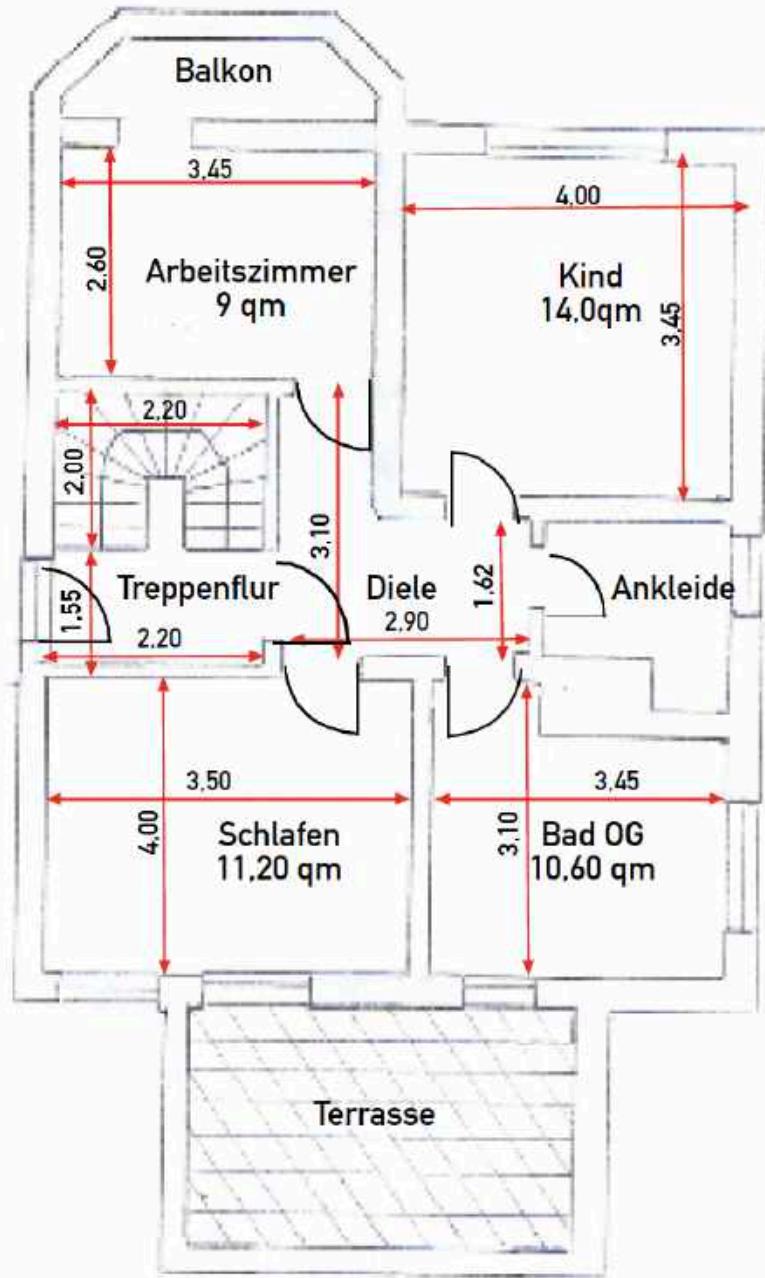
Bahnhof geplant. Dieser wird nicht nur dafür sorgen, dass man künftig in weniger als 20 Minuten zum Potsdamer Platz gelangt, sondern auch den Grundstückswert weiter steigern. Lankwitz ist definitiv nicht so mondän wie Dahlem, aber auf jeden Fall liebens- und lebenswert. Und (noch) bezahlbar.



# GRUNDRISS

Erdgeschoss

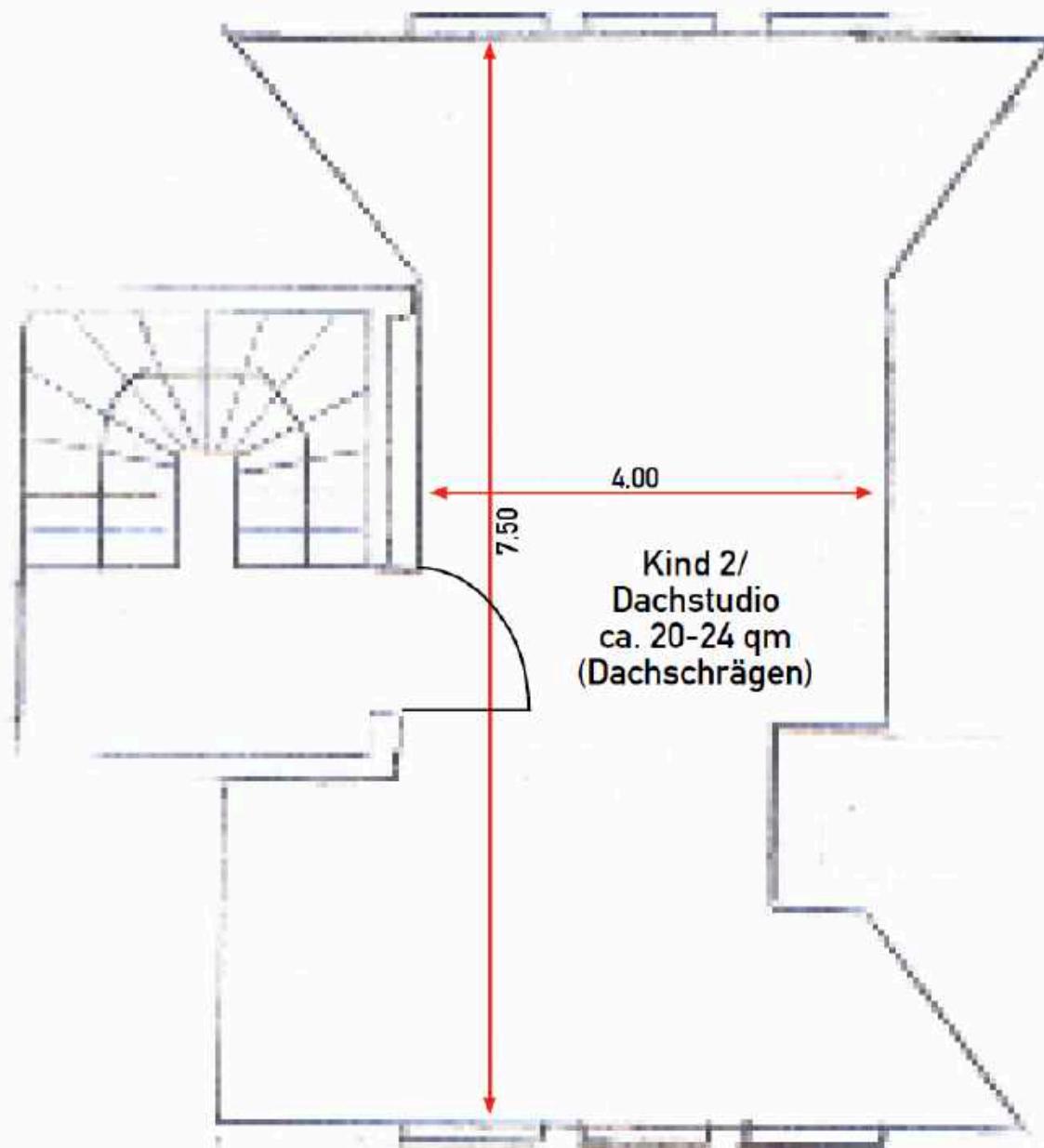
Haus-Grundfläche ca. 10,3 x ca. 8,35 m = ca. 86 qm



# GRUNDRISS

Obergeschoß

Haus-Grundfläche ca. 10,3 x ca. 8,35 m = ca. 86 qm



# GRUNDRISS

Dachgeschoss

Haus-Grundfläche ca. 10,3 x ca. 8,35 m = ca. 86 qm



# RECHTS

## HINWEISE ZU DIESEM EXPOSÉ

**Steffen Schütz  
Bischofsgrüner Weg 89  
12247 Berlin**

Alle Informationen in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.

Die Weitergabe an Dritte, ohne ausdrückliche Genehmigung des Urhebers, insbesondere zum Zwecke gewerblicher Nutzung durch Immobilienmakler aller Art

ist ausgeschlossen und wird geahndet.

Die Nutzung dieses Exposés ist nur für private Zwecke gestattet. Eine Veröffentlichung, ganz gleich zu welchem Zwecke, verletzt Persönlichkeitsrechte und ist ausgeschlossen.

Bei Fragen und Besichtigungswünschen ist der Immobilieneigentümer gerne telefonisch unter 0170 7888003 zu erreichen.

Interessent/innen werden gebeten, vor dem Besichtigstermin einen Bonitätsnachweis zu erbringen.