

Berlin – Lichterfelde

Wunderschöne 3,5-Zimmer-Altbauwohnung in denkmalgeschützter Wohnanlage in Lichterfelde- West

CODE DU BIEN: 25331033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25331033
Surface habitable	ca. 86 m²
Etage	1
Pièces	3.5
Année de construction	1926

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	15.08.2029
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	104.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 81 45 46 90



CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Une première impression

Altbaufans aufgepasst: Charmante Traumwohnung sucht Liebhaber!

Diese behagliche Wohnung hat einfach eine tolle Ausstrahlung! Schon wenn man die denkmalgeschützte Wohnanlage über den gepflegte Gartenbereich betritt, spürt man, dass der Architekt Bruno Langkeit in den Jahren 1926 bis 1927 hier etwas Besonderes geschaffen hat. Im Treppenhaus geht es weiter mit der besonderen Atmosphäre. Und dann kommt man in die Wohnung...: Ein langer, schöner Flur, helle und großzügige Räume, Küche und Bad mit Retro-Charme, große und bereits frisch lackierte Doppelkastenfenster, Original-Holztüren und wunderschön überarbeitete Holzdielen machen den Charme dieser Wohnung aus!

Die etwa 86 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen großzügigen Flur, eine lichtdurchflutete Küche und ein ebenfalls sehr helles Bad, drei große Zimmer und ein kleines Zimmer mit Blick in den Garten.

Die Wohnung ist frei und damit ideal für Selbstnutzer, die keine Scheu haben, die Räume zu renovieren.

Fenster und Dielen sind bereits wunderschön instandgesetzt; alles andere können Sie nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Zu der Wohnung gehört ein großer und trockener Kellerraum.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Schmuckstück bei einer Besichtigung vorzustellen!

CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Détails des commodités

- ca. 86 m² Wohnfläche
- 9-Parteien-Haus
- Zur Eigentümergemeinschaft gehören 141 Wohneinheiten.
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 21.829 m².
- Das Ensemble steht unter Denkmalschutz.
- Im gemeinschaftlich genutzten, sehr gepflegten Gartenbereich stehen Bänke und Spielbereiche (z.B. Tischtennisplatte, Rutsche etc.) zur Verfügung
- 3,5 Zimmer insgesamt
- Großes Wohnzimmer mit Flügeltür zum benachbarten Zimmer / Esszimmer
- Großes Schlafzimmer
- Weiteres kleines Zimmer
- Küche mit Terrazzoboden
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Alle Wohnräume sind mit wunderschönen, frisch überarbeiteten Dielen ausgestattet
- Original Doppelkastenfester, frisch lackiert
- Großer Kellerraum
- Trockenboden im Dachgeschoss
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt aktuell 585 € zzgl. 119 € Instandhaltungsrücklage pro Monat.

CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Tout sur l'emplacement

Das exklusive Lichterfelde-West gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen, sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten ein angenehmes Wohnumfeld. Zum direkten Umfeld gehören ebenfalls die Seen im Westen und die nahegelegene Schlossstraße in Steglitz, aber auch lokale Zentren wie zum Beispiel der Vorplatz am Bahnhof Lichterfelde-West mit lokalen und vielseitigen Geschäften und einzigartiger Architektur.

Wer in Lichterfelde wohnt, will dort selten wieder weg. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen.

Man befindet sich hier mitten im Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés rund um den charmanten S-Bahnhof Lichterfelde-West (S1).

Wichtige Magistralen sind die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten und die B1, welche nach Westen bzw. Osten führt.

Der Flughafen BER ist mit dem PKW innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. das bekannte Goethe Gymnasium, befinden sich in der Nähe.

CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.8.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90
E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com