

Berlin – Lichterfelde

## Wohnen auf Zeit in repräsentativer 3-Zimmerwohnung

????????? ??????????: 25331048



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????????: 1.350 EUR • ??????????: ca. 85,36 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ???????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25331048                      |
| ???????????           | ca. 85,36 m <sup>2</sup>      |
| ???????               | 1                             |
| ?????????             | 3                             |
| ????????????? ???     | 1                             |
| ???????????           |                               |
| ???????????           | 1                             |
| ????? ??????????????  | 2019                          |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????<br>??????????? |

|                    |                                            |
|--------------------|--------------------------------------------|
| ????? ???????????? | 1.350 EUR                                  |
| ?????????????      | 500 EUR                                    |
| ???????????        |                                            |
| ????????????????   | ?????????                                  |
| ???????????        | ?????????                                  |
| ????????????????   |                                            |
| ?????????          | WC ??????????????,<br>??????, ???????????? |

??????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

????????????? ??????????

|                                                  |                              |                                                                            |               |
|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                         | ??????? ??????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                | ??????? ???                  | ??????? ??????<br>??????????                                               | 54.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>????????????????<br>??????? ??? | 18.05.2030                   | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | B             |
|                                                  |                              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2019          |

??????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ?????????



??????? ???????? : 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



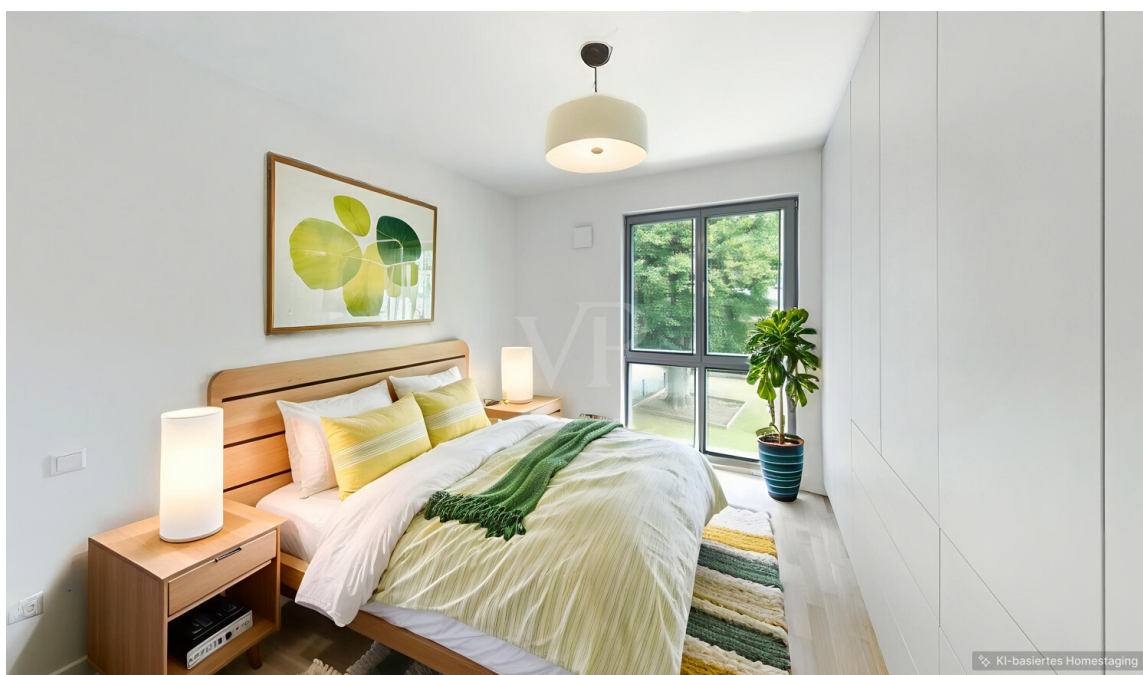
???????? ??: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



??????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



??????? ???????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ??: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ??, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## ??? ?????? ??????????

Moderne 3-Zimmer-Mietwohnung mit gehobener Ausstattung, großzügigem Balkon und Tiefgaragenstellplatz.

Die hier angebotene Mietwohnung überzeugt durch eine Kombination aus klassischer Architektur und elegantem Design sowie durch eine hochwertige Ausstattung, welche modernen Wohnansprüchen gerecht wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 85,36 m<sup>2</sup> bietet Ihnen diese Immobilie ausreichend Raum, um sich sowohl privat als auch im Homeoffice zu entfalten.

Diese 3-Zimmerwohnung wird im Rahmen eines befristeten Mietvertrages für einen Zeitraum von 3 Jahren vermietet.

Die Wohnung befindet sich in einer im Jahr 2019 fertiggestellten, gepflegten Wohnanlage, die sich durch ihre sehr ruhige Wohnlage auszeichnet. Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der dank hochwertiger Einbauschränke viel Stauraum für Garderobe und Alltagsgegenstände bietet. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich besticht mit bodentiefen, 3-fach verglasten Holzfenstern, die ein offenes und freundliches Wohngefühl schaffen. Von hier aus betreten Sie den großen Balkon, der ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten.

Das Eichenparkett, das sich durch die gesamte Wohnung einschließlich des Arbeitszimmers und der Schlafzimmer zieht, unterstreicht den eleganten Gesamteindruck der Immobilie und sorgt zugleich für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Fußbodenheizung garantiert jederzeit behagliche Temperaturen.

Die offene Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und eignet sich ideal für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten. Das speziell für heutige Bedürfnisse ausgelegte Arbeitszimmer mit großem Fenster bietet beste Voraussetzungen für produktive Arbeitstage oder dient als zusätzliches Gäste- oder Kinderzimmer.

Das Schlafzimmer wirkt durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet und ist mit hochwertigen Einbauschränken sowie Eichenparkett ausgestattet. Für Komfort sorgt ein modernes, geräumiges Badezimmer mit eleganter Fliesengestaltung, moderner Dusche und zusätzlicher Badewanne. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab – beide Räume sind mit zeitgemäßen Armaturen versehen.

Der Zustand der Immobilie ist als neuwertig zu bezeichnen und die Wohnung wurde umfänglich renoviert, sodass Sie ohne weitere Maßnahmen direkt einziehen können. Für

zusätzlichen Komfort sorgt ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen das bequeme Parken auch in belebteren Zeiten ermöglicht.

Abgerundet wird das Angebot durch die Fernwärmeheizung, die für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung steht. Die hochwertige Ausstattung der gesamten Wohnung macht diese helle moderne Wohnung ideal für anspruchsvolle Paare oder Singles die Wert auf Qualität und Ruhe legen und das Leben in einer sehr ruhigen Wohnlage schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen 3-Zimmerwohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

???????????????? ???? ?????????

- großzügiger Flur mit hochwertigen Einbauschränken
- Arbeitszimmer mit großem Fenster und Eichenparkett
- geräumiges, modernes Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC , Fliesen und moderne Armaturen
- helles Wohn/ Esszimmer mit bodentiefen Fenstern, Eichenparkett und Ausgang zum großen Balkon
- offene Küche mit Markengeräten
- Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, hochwertigen Einbauschränken und Eichenparkett.
- Fußbodenheizung und elektrische Rollläden.
- Tiefgaragenstellplatz

??????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## ??? ??? ??? ???????????

Die 3-Zimmerwohnung liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden Berlins, im grünen und ruhigen Ortsteil Lichterfelde, der für seine hohe Lebensqualität bekannt ist. Umgeben von gepflegten Straßen, altem Baumbestand und charmanten Wohnhäusern bietet die Lage ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Innenstadt.

### Naherholung:

In unmittelbarer Nähe laden der Bäkepark, der Botanische Garten und die grünen Ufer des Teltowkanals zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Nachmittagen im Freien ein. Zahlreiche kleine Grünanlagen in den Seitenstraßen schaffen zusätzlich eine ruhige, naturnahe Atmosphäre – perfekt, um nach einem Arbeitstag abzuschalten.

### Verkehrsanbindung:

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Bushaltestellen mit direkter Verbindung zum S-Bahnhof Lichterfelde Ost sowie zur U-Bahnlinie U9 in Steglitz. Die Berliner Innenstadt ist so in rund 20 Minuten erreichbar. Mit dem Auto profitieren Sie von der schnellen Anbindung an den Stadtring (A100) und die B1 in Richtung Potsdam und Wannsee.

### Infrastruktur:

Ärzte, Apotheken und Sporteinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld, was die Lage besonders attraktiv macht.

### Einkaufsmöglichkeiten:

Für den täglichen Bedarf gibt es Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in fußläufiger Entfernung. Für ausgedehnte Shoppingtouren bietet sich die nur wenige Minuten entfernte Schloßstraße in Steglitz an, eine der größten Einkaufsmeilen Berlins mit zahlreichen Fachgeschäften, Cafés und Restaurants.

### Fazit:

Diese ausgezeichnete Lagegewachsenen Wohnviertels mit der Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur – ein Standort, der urbanes Leben und Erholung perfekt vereint.

??????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 54.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25331048 - 12205 Berlin – Lichterfelde

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)