

Berlin – Lichterfelde

Traumhaft sanierte 4-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Gartenterrasse!

Codice oggetto: 25331053



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25331053
Superficie netta	ca. 93 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1984

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 28 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	17.07.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	170.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ

Baufinanzierungsspezialist
 Geprüfter Fachmann für Immobilienvermittlung (IHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | oliver-ianiro-nietz@vp-finance.de
 VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz
 Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR BIETEN IHNEN:

BUDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN








www.vp-finance.de

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Una prima impressione

Diese wunderbare Erdgeschosswohnung mit eigener Gartenterrasse und direktem Zugang zum Gemeinschaftsgarten verfügt über 4 helle Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 93m² und ist Teil einer im Jahre 1984 errichteten Wohnanlage. Diese besteht aus fünf Häusern und einer 55 Parteien umfassenden Eigentümergemeinschaft.

Die vier Zimmer besitzen gut nutzbare Größen, sind durch die bodentiefen Fenster sehr hell, wobei der baulich etwas abgesenkte Wohnbereich über den Zugang zur südlich ausgerichteten Gartenterrasse verfügt. Oberhalb des Wohnbereichs befindet sich ein separater Essplatz und die optisch getrennte Küche mit moderner Einbauküche und den obligatorischen Elektrogeräten.

Das Badezimmer wie auch das Gäste – WC sind, wie zu der Zeit üblich, innenliegend und mit bodenebener Dusche, Toilette und Waschtisch bzw. Toilette und Waschbecken ausgestattet.

Die Immobilie wurde im Jahr 2010 umfangreich und mit viel Liebe zum Detail renoviert resp. saniert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Die Ausstattung wird mit elektrischen Außenjalousien inkl. Fliegengittern, dem maßangefertigten Einbauschränk in der Flurnische, einem ebenso maßangefertigten, herrlichen Bücherregal, der bodentiefen Dusche oder dem Gartenbewässerungssystem auch gehobenen Wohnansprüchen gerecht.

Ein weiteres Highlight stellt der zugehörige, ca. 22m² große Hobbyraum dar! Dieser ist tagesbelichtet und beheizt und kann so vielfältig genutzt werden. Zudem gibt es selbstverständlich einen weiteren Kellerraum. Es besteht die Möglichkeit, einen PKW – Stellplatz gegen Anmeldung auf einer Warteliste anzumieten.

AUFGEPASST: Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2025 erneuert! Sie besteht aus einer Kombination von Luft-Wärme-Pumpe und Gasheizung und ist somit absolut zukunftssicher. Ein neuer und damit aktueller Energieausweis soll in Kürze erstellt werden.

Und so laden wir Sie ganz herzlich zu einer Besichtigung dieser wunderbaren Wohnung ein – Sie werden begeistert sein...

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Dettagli dei servizi

- vier wunderbar helle Zimmer mit mit Blick ins Grüne , offene Küche & herrliche Gartenterrasse
- überall bodentiefe Fenster, daher sehr helle Räume
- überall elektrische Außenjalousien (Metall) mit Fernbedienung
- Wohnbereich etwas abgesenkt & über drei Stufen zugänglich mit Ausgang zur Gartenterrasse (Südausrichtung)
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, WC & Waschtisch
- separate Gäste - Toilette
- hochwertiges, durch Tischler maßangefertigtes Einbauregal im Gästezimmer
- Nische im Flurbereich mit praktischem Einbauschränk
- das Haus ist über insgesamt 4 flache Stufen erreichbar, die Wohnung selbst ist ebenerdig (barrierefrei) zugänglich
- wundervolle Gartenterrasse mit Südausrichtung & Sichtschutz, schöner Pflanzenbewuchs
- sehr großer, ca. 22m² großer Hobbyraum (mit Fenster, Strom & Heizung) plus ein zusätzlicher Kellerraum
- umfangreich & mit viel Liebe zum Detail im Jahr 2010 renoviert/saniert
- im Jahr 2025 NEUE Heizungsanlage (Kombination Luft-Wärme-Pumpe/Gas)!!! Energieausweis daher nicht aussagekräftig!!!
- PKW - Stellplatz kann als Freiplatz oder Tiefgaragenstellplatz angemietet werden (Warteliste)

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Tutto sulla posizione

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Lichterfelde, einem Ortsteil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre aus und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Buslinien in fußläufiger Entfernung bieten eine direkte Verbindung zu den S-Bahnstationen Lichterfelde Ost und Osdorfer Straße, von wo aus die Berliner Innenstadt in rund 25 Minuten erreicht werden kann. Mit dem Auto sind die Stadtautobahn A100 sowie die Bundesstraße B101 zügig erreichbar.

Infrastruktur

Unweit der Immobilie befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum „LIO Lichterfelde“ sowie das Schloss-Straßen-Zentrum in Steglitz bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

Freizeit und Erholung

Die Umgebung punktet mit der unweit angrenzenden Brandenburger Feldflur, dem nahen Mauerweg und einer Vielzahl an Grünflächen, Parks und Spielplätzen – ideal für Familien und Naturliebhaber, die zu Spaziergängen, zum Joggen oder zu Radtouren einladen.

Fazit

Der Lichterfelder Ring bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und städtischer Infrastruktur. Die Lage eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Berufstätige, die eine gut angebundene, lebenswerte Wohnlage im Süden Berlins suchen.

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com