

Berlin – Lichterfelde

# Attraktive Villa in schönster Lage von Lichterfelde West

Objektnummer: 24331010



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

**KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 337 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 1.013 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24331010
Wohnfläche	ca. 337 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8.5
Badezimmer	3
Baujahr	1906

Kaufpreis	1.950.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1991
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	20.06.2034	Endenergiebedarf	356.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90

VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto: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](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Ein erster Eindruck

Die im Jahr 1906 erbaute Villa, besticht durch ihre repräsentative Erscheinung und ihre Größe, die sich über 3 Etagen nebst Souterrain erstreckt. Mit einer Wohnfläche von ca. 337 qm auf einem großzügigen Grundstück von 1.013 qm, bietet diese charmante Villa viel Platz für die große Familie oder auch Mehrgenerationen-Wohnen. Ursprünglich als Einfamilienhaus geplant und bewohnt, wurde die Immobilie später in drei separate Wohneinheiten unterteilt. Kleine Änderungen würden es ermöglichen, diese schöne Landhausvilla wieder in ein großzügiges Einfamilienhaus zu verwandeln. Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer und 4 Badezimmer, die sich aktuell auf die einzelnen Wohneinheiten aufteilen. Der Wintergarten mit Blick in den weitläufigen Garten ist nach Westen ausgerichtet und lässt das Herz echter Gartenliebhaber höher schlagen. Der große Garten mit altem Baumbestand lädt zum Entspannen ein und bietet viel Freiraum für individuelle Gestaltung. Hochwertiger Parkettfußboden, Stuckelemente in den repräsentativen und hellen Wohnräumen, teils geschwungene Kastenfenster verleihen dieser Landhausvilla seinen ganz besonderen Charme. Das ausgebaute, helle Souterrain kann als Wohn- und Hobbyraum genutzt werden und bietet daher vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie wurde zuletzt 1991 teilweise modernisiert, insbesondere die Heizung wurde erneuert. Dennoch sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen notwendig, um das Haus an den heutigen Standard anzupassen. Die Lage der Villa inmitten eines grünen und ruhigen Umfelds, sowie die optimale Raumaufteilung, machen dieses Objekt zu einer attraktiven Immobilie für Familien, die den Charme einer Altbauvilla schätzen und Raum für individuelle Entfaltung suchen. Insgesamt bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzung oder als Investmentobjekt. Die solide Bauweise und die Größe des Grundstücks machen dieses Einfamilienhaus zu einer spannenden Gelegenheit. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Alles zum Standort

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. Wichtigste Magistrale ist die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, die im Norden an die B1 angebunden ist, welche nach Westen bzw. Osten führt. Ins südliche Umland sowie zum südlichen Berliner Ring (A10) gelangt man innerhalb weniger Minuten über die nahegelegene Osdorfer Straße und dann die B101. 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 unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 356.64 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24331010 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee

E-Mail: [zehlordorf@von-poll.com](mailto:zehlordorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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