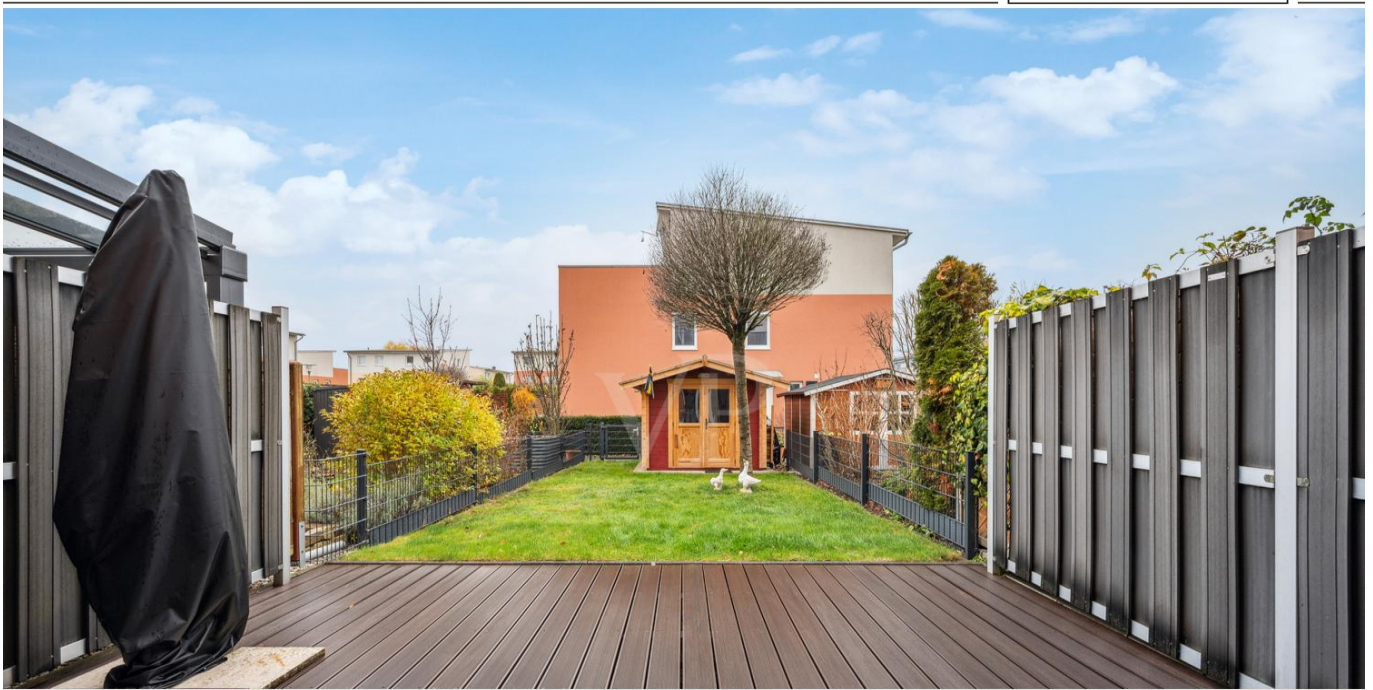


Berlin – Lichterfelde

# Modernes Reihenhaus im Schweizer Viertel

Objektnummer: 24331027



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

**KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 175 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24331027
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2009

Kaufpreis	950.000 EUR
Haus	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergieverbrauch	75.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24331027 - 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: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24331027 - 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



Objektnummer: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reihenhaus, erbaut im Jahr 2009 und umfassend an hochwertige Ansprüche angepasst zwischen 2011 und 2012, bietet ein ansprechendes Zuhause in einer zentral gelegenen, verkehrsberuhigten Zone. Mit einer Wohnfläche von etwa 140 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 175 m<sup>2</sup> eignet sich diese Immobilie ideal für Familien und Paare, die einen gehobenen Lebensstil in einer freundlichen Umgebung suchen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich optimal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten anbieten. Der große Wohn-Essbereich im Erdgeschoss lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein und wird durch einen modernen Kaminofen ergänzt, der Wärme und Gemütlichkeit spendet. Die offene und helle Gestaltung der Räume schafft ein einladendes Ambiente, das zum Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2020, ausgestattet mit hochwertigen Geräten, bietet einen direkten Zugang zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum liefert und die alltäglichen Abläufe erleichtert. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss erhöht den Komfort für Besucher und Bewohner gleichermaßen. Im Obergeschoss befindet sich das geräumige Badezimmer, das sowohl mit einer einladenden Badewanne als auch einer praktischen Dusche ausgestattet ist. Die beiden Zimmer auf dieser Etage bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das Studio im Dachgeschoss. Dieser großzügige Raum bietet innovative Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt über eine große Terrasse, die Ihnen einen Rückzugsort im Freien bietet. Das zweite Bad auf dieser Etage ist mit einer Dusche ausgestattet, was diese Wohnungsetage zu einer autarken Einheit macht. Die Immobilie ist im Erdgeschoss mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung und in den anderen Ebenen mit einer Fernwärmeanlage ausgestattet, die für angenehme Wärme sorgt. Zusätzlich sind elektrische Rollläden installiert, die den Komfort erhöhen und zugleich Schutz und einfache Bedienung bieten. Ein Elektroanschluss für eine Wall-Box ist ebenfalls vorhanden, was eine zukunftssichere Ausstattung sicherstellt. Die kontinuierliche Modernisierung des Hauses spiegelt sich in zahlreichen Details wider. Im Jahr 2021 wurde die Fassade neu gestrichen, was nicht nur die Optik des Hauses aufwertet, sondern auch zum Werterhalt beiträgt. Im darauffolgenden Jahr, 2022, wurde ein neues Gartenhaus auf einem stabilen Betonfundament errichtet. Dieses zusätzliche Bauwerk bietet nicht nur praktischen Stauraum, sondern kann auch flexibel genutzt werden – sei es als Hobbyraum oder für andere Zwecke. Das Objekt ist mit einer modernen und hochwertigen "Homeway"-Schaltung ausgestattet, die eine zentrale Vernetzung von Telefon, Internet und TV in allen Räumen ermöglicht. Dieses Reihenhaus vereint modernen Wohnkomfort mit funktionaler Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Es liegt in einer zentralen,



aber dennoch ruhigen Umgebung und ist Teil einer freundlichen Nachbarschaft – ideal für Familien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.

Objektnummer: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Ausstattung und Details

- 175 m<sup>2</sup> Grundstück
- Insgesamt etwa 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküche mit modernen Geräten
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Holzkaminofen
- Bodentiefe Tür im Erdgeschoss, zwei Terrassentüren zum Garten
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Großes Bad mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Bad mit Dusche im Dachgeschoss
- Elektrische Rollläden (elektrisch programmierbar)
- große Dachterrasse
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Video- Gegensprechanlage
- Hochwertige "Homeway"-Schaltung für zentrale Telefon-, Internet- und TV-Vernetzung in allen Räumen
- Gepflegter Garten mit hochwertigem Gartenhaus (Butenas-Garten-Qualitätsholzhaus (6 cm-Balken) auf Betonsockel mit E-Anschlüssen)
- Außenstellplatz mit Vorrichtung für Wall-Box

Objektnummer: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten Wohnlage im sogenannten "Neuen Schweizer Viertel" in Berlin-Lichterfelde West, einem beliebten Viertel, das sich durch Ruhe, eine hohe Lebensqualität und eine familienfreundliche Umgebung auszeichnet. Die Immobilie liegt in einer privaten Spielstraße, fernab vom Lärm der Hauptstraßen, und bietet Ihnen die Ruhe und Erholung, die Sie im Alltag suchen. Die Lage überzeugt nicht nur durch ihre Wohnqualität, sondern auch durch ihre hervorragende Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem gibt es ein breites Angebot an Cafés, Restaurants und kleineren Läden, die das Viertel besonders lebenswert machen. Für Familien bietet die Umgebung ideale Bedingungen. Schulen und Kitas sind bequem zu Fuß erreichbar, darunter die renommierte John-F.-Kennedy-Schule sowie die bilinguale Phorms Privatschule. Freizeitmöglichkeiten wie die nahegelegene Schwimmhalle in der Finkensteinallee oder der Schlosspark Lichterfelde bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Die Naherholung kommt ebenfalls nicht zu kurz: Der Teltow-Kanal und der Schlosspark Lichterfelde laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Weiter entfernte Ausflugsziele wie der Wannsee oder das Grunewald-Gebiet sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung zu den umliegenden S- und U-Bahnstationen, während der Flughafen BER in etwa 35 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Diese Kombination aus Ruhe, urbaner Infrastruktur und Nähe zur Natur macht die Lage dieser Immobilie besonders attraktiv.

Objektnummer: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.67 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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