

Berlin – Lichterfelde

# Vier helle Räume, zwei Balkone & Garage in Toplage Lichterfelde Ost!

Objektnummer: 25331002



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	25331002
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	195.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.12.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331002 - 12207 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



# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie

VP VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
 Geprüfter Sachverständiger 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
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



www.vp-finance.de





Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung, erbaut im Jahr 1967 und sukzessive in Teilbereichen modernisiert, befindet sich in einer ruhigen, nur drei Wohneinheiten umfassenden Wohnanlage. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine klare Raumaufteilung. So sind zum Beispiel alle Räume vom zentralen Flurbereich aus begehbar. Insgesamt stehen Ihnen hier vier Räume zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, welche vielseitig nutzbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet das große, helle Wohnzimmer, welches Zugang zu einer der zwei Loggien bietet. Diese erweiterte Wohnfläche im Freien ist natürlich gerade in den Sommermonaten äußerst angenehm. Eine zweite Loggia ist direkt von einem der Schlafzimmer aus zu erreichen, was zusätzliche Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten schafft. Die dem Wohnzimmer vorgelagerte Küche verfügt über ältere Einbaumöbel und bietet die wunderbare Möglichkeit zur Umsetzung eigener Gestaltungskonzepte. So lässt sich augenscheinlich mit einfachen Mitteln zum Beispiel die Wand zum Wohnzimmer hin öffnen und auf diese Weise eine moderne offene Küchensituation schaffen. Das ebenfalls tagesbelichtete Badezimmer der Wohnung ist aktuell mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken sowie einer Toilette ausgestattet. Weiterhin befindet sich am hinteren Ende des Flurbereiches eine praktische, geräumige Abstellkammer für all die Dinge des Lebens, welche gern unsichtbar bleiben dürfen. Die im Jahr 1999 erfolgte Modernisierung der Heizungsanlage gewährleistet zudem eine zuverlässige Wärmeversorgung und die in den 90er Jahren installierten, doppelt verglasten Kunststofffenster wie auch die Fassadendämmung tragen zur Energieeffizienz der Wohnung bei. Die Ausstattung der Wohnung ist als einfach zu beschreiben, bietet jedoch viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Anpassung an moderne Wohnansprüche. Ein ganz besonderes Highlight stellt auf jeden Fall die der Wohnung zugehörige Garage auf dem Grundstück dar! Selbige ist derzeit für 70,-€ pro Monat vermietet und kann monatlich gekündigt werden. Lagebedingt profitieren Sie von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer Reihe von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in kurzer Reichweite, was die Wohnanlage auch für Familien attraktiv macht. Zusammenfassend handelt es sich um eine Wohnung, die durch ihren Zuschnitt, die Lage und die bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen überzeugt. Sie eignet sich ideal für kleine Familien oder Paare, die Wert auf eine großzügige Raumnutzung legen und Lust darauf haben, aus dieser ein wenig in die Jahre gekommenen Wohnung wieder ein wahres Schmuckstück zu machen.

Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Ausstattung und Details

- schöne Wohnung mit 4 Räumen über die gesamte mittlere Etage
- zwei Loggien - eine vom Wohnzimmer und eine vom Schlafzimmer aus begehbar
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken & Toilette
- moderne, doppelt verglaste Kunststofffenster aus den 90er Jahren
- tagesbelichtete Küche mit älteren Einbaumöbeln
- praktische Abstellkammer am Ende des Flures
- Highlight: eine eigene Garage auf dem Grundstück!
- insgesamt gepflegte Wohnanlage

Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Alles zum Standort

Der Berliner Stadtteil Lichterfelde-Ost zählt traditionell zu den begehrten und repräsentativen Wohnlagen im Süden der Hauptstadt. Hier befinden sich noch viele herrschaftliche Villen und schmucke Einfamilienhäuser sowie gepflegte Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit, die an von alten Bäumen gesäumten Straßen liegen. Das Gebiet rund um den nahen „Kranoldplatz“ bildet das geschäftige Zentrum von Lichterfelde Ost mit vielen Cafés - wie z.B. dem ersten Bio-Café Berlins, dem Café "Rosenduft" -, Restaurants, Boutiquen, Ärzten, Kindereinrichtungen und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten wie dem frisch umgebauten „LIO“. Die Verkehrsanbindung an die Berliner City und das Umland ist aufgrund des historischen „S-Bahnhofs Lichterfelde Ost“, an welchem auch Regionalzüge halten, sowie durch die B1, die nicht weit entfernte B 96 und die Autobahn A10 als hervorragend zu bezeichnen. Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in 1a-Lage von Lichterfelde Ost in einer ruhigen Anliegerstraße. Zum S- und Regionalbahnhof Lichterfelde Ost gelangt man fußläufig in ca. 10 Minuten. Die Immobilie selbst ist ein in den 60er Jahren errichteter Neubau am Ende eines um 1890 errichteten Gebäudeensembles im typisch englischen Townhouse-Stil. In unmittelbarer Umgebung sind zudem zahlreiche Einrichtungen wie beispielsweise ein schönes Nachbarschaftscafé, ein kleines Hotel oder auch das Bethel-Krankenhaus direkt am Marienplatz zu finden. Ein wirklich schöner Platz zum Leben...



Objektnummer: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 195.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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 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: 25331002 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

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)