

Berlin – Lichterfelde

Ruhige 3 Zimmer - Hochparterre-Wohnung mit Grünblick in zentraler Lage in Lichterfelde!

Objektnummer: 24331018



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,18 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	24331018
Wohnfläche	ca. 75,18 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	179.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.10.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331018 - 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 Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

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:

BÜDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

www.vp-finance.de

Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331018 - 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 224450840



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: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Reinkommen. Wohlfühlen. Einziehen. So - oder so ähnlich - kann man diese wunderschöne Wohnung, unweit des Kranoldplatzes gelegen, in wenigen Worten umschreiben! Sie suchen eine Wohnung, welche sich in einem sehr guten Zustand befindet, mit einem neuen Bad und einer modernen Küche ausgestattet ist und zudem sofort bezugsfertig ist? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung bietet nämlich all jene genannten Komponenten. Auf einem insgesamt 1474 m² großen Grundstück wurde 1972 dieses Wohnensemble für insgesamt 9 Wohnungen errichtet. Nach nur wenigen Stufen betreten Sie die großzügige Wohnung, welche sich im rückwärtigen Teil dieses Mehrfamilienhauses befindet. Der helle Eingangsflur, mit praktischem Einbauschränk, verbindet Schlafzimmer, Wohnzimmer und Kinder- bzw. Arbeitszimmer miteinander, welche alle mit Laminat ausgestattet sind. Das Schlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet, und ,wie alle Räume dieser Wohnung, durch die rückwärtige Lage, sehr ruhig gelegen. Man wohnt quasi mittendrin im Geschehen und bekommt davon herzlich wenig mit! Das Wohnzimmer bietet genügend Platz für den Essbereich und einen gemütlichen Wohnbereich. Von hier aus genießt man einen herrlichen Blick ins Grüne, auch vom sich hier anschließenden Süd-West-Balkon. Privatsphäre wird hier groß geschrieben, da es keine gegenüberliegenden Gebäude in unmittelbarer Nähe gibt! Die renovierte Einbauküche weiß in jedem Fall zu begeistern! In moderner Optik sind die Küchengeräte integriert in die Küchenzeile, die durch die Waldoptik des Wand-Dekors ein wahres Highlight darstellt!! Ebenso in Süd-West-Ausrichtung liegt rechts neben der Küche das wahlweise als Kinder- / oder Arbeitszimmer zu nutzende dritte Zimmer. Dieses ist, ebenso wie das Wohnzimmer und die Küche, mit elektrischen Rollläden ausgestattet, welche mittels Fernbedienung steuerbar sind. Das tagesbelichtete Badezimmer wurde ebenso renoviert. Elegant duscht man hinter einer Vorwand. Die Waschmaschine findet platzsparend unter dem Waschtisch ihr zuhause! Hier wurde an alles gedacht! Sowohl das Küchenmobiliar (inklusive der Elektrogeräte) als auch das separat beschriebene Mobiliar verbleiben in der Wohnung. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum zu Ihrer Nutzung. Haben wir Ihr Interesse geweckt an dieser sehr gut geschnittenen und vor allen Dingen nahezu einzugsfertigen Wohnung in zentraler Lage von Lichterfelde-Ost? Dann zögern Sie nicht, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

- drei helle Zimmer
- großer Balkon mit Süd - Westausrichtung und Blick in den Garten im rückwärtigen Bereich des Hauses
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschine & Toilette
- moderne Küche
- folgendes Mobiliar wird mit verkauft:
Wohnzimmer: zwei Ledersofas; Couch-Tisch; Sideboard;
Esstisch mit 4 Stühlen
Schlafzimmer: großer Kleiderschrank
Kinder - / Arbeitszimmer: großer Kleiderschrank; Regal;
Schreibtischplatte
Flur: Schuhkommode
Badezimmer: Waschmaschine
- Isolierverglasung an allen Fenstern
- Terrassentüre und sämtliche Fenster sind abschließbar
- Heizung & Warmwasseraufbereitung über Gas - Zentralheizung
- alle Räume mit Jalousien versehen (in Wohnzimmer, Küche und Kinder - / Arbeitszimmer sind diese elektrisch per Fernbedienung zu steuern)
- Kellerraum der Wohnung zugehörig
- Nutzung des Gemeinschaftsgartens
- sehr gepflegte Immobilie

Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

Der Stadtteil Lichterfelde Ost ist das älteste Villenviertel Berlins und gehört seit jeher zu den beliebten und daher gefragtesten Wohnlagen im südlichen Berlin. Er ist geprägt durch einen bunten Mix aus herrschaftlichen Villen an von alten Bäumen gesäumten Straßen, familienfreundlichen, gewachsenen Einfamilienhausquartieren mit Siedlungscharakter sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern in gutbürgerlicher Umgebung. Ob gute Restaurants, kleine, nette Cafés oder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ob Banken, Ärzte, Schulen oder Kitas - alles befindet sich stets in gut erreichbarer, meist fußläufiger Nähe. Das quirlige Umfeld des weithin bekannten und allseits beliebten Kranoldplatzes mit seinen wunderbaren Wochenmärkten stellt den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Lichterfelde Ost dar. Ein wirklich signifikanter Vorteil dieses Stadtteils ist seine hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring. So erreichen Sie ab dem S-Bahnhof Lichterfelde Ost via der Linie S25 in wenigen Minuten den Potsdamer Platz oder haben per Regionalexpress Anschluss an den Hauptbahnhof, das Berliner Umland oder sogar die Ostsee. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 Minuten Fahrminuten entfernt.

Objektnummer: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 179.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die
Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24331018 - 12207 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com