

Berlin – Lichterfelde

Bungalow in schöner familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 24331025



KI-basiertes Homestaging

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 714 m²

Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	24331025
Wohnfläche	ca. 131 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.11.2034
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	216.30 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331025 - 12209 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: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331025 - 12209 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 (BK)

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: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Bungalow, der im Jahr 1966 erbaut wurde und auf einem ca. 714 m² großen Hammergrundstück liegt. Die Immobilie bietet mit etwa 131 m² Wohnfläche genügend Raum für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ein individuelles Wohnkonzept. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für die Familie oder Paare, die zusätzlichen Raum wünschen. Beim Betreten des Hauses gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit einem Wintergarten erweitert wurde. Diese Annehmlichkeit sorgt für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und ermöglicht einen direkten Blick in den weitläufigen Garten. Für gemütliche Abende sorgt der im Wohnzimmer integrierte Kamin. Angrenzend befindet sich die Küche, die mit einer praktischen Durchreiche zum Essbereich ausgestattet ist und in der eine ältere Einbauküche vorhanden ist. Die Immobilie verfügt über zwei Bäder. Ein Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das Gäste-WC rundet das Angebot ab und bietet den Bewohnern zusätzlichen Komfort. Die Technik entspricht ebenso wie der Gesamteindruck des Hauses dem Baujahr. Die Ausstattung ist einfach gehalten, was potenziellen Käufern Raum für individuelle Modernisierungsmaßnahmen gibt. Der Bodenbelag besteht im gesamten Erdgeschoss aus Teppich und Fliesen. Große Fensterflächen durchziehen das Haus und bieten einen angenehmen Blick auf den gepflegten Garten, der den Wohnkomfort zusätzlich steigert. Die attraktive Terrasse bietet einen direkten Zugang zum Garten, der ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten bietet. Zum Haus gehören außerdem ein großer Keller, der viel Stauraum bietet, und zwei separate Garagen, die Platz für Autos und zusätzliche Lagermöglichkeiten schaffen. Zusammenfassend bietet diese Immobilie viel Potenzial für Kreative und Handwerker, die die Möglichkeit wahrnehmen möchten, die vorhandenen Raumstrukturen durch eigene Ideen zu modernisieren und auf den neuesten Stand zu bringen. Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage stellt eine einladende Ausgangsbasis für zukünftige Projekte dar. Eine Besichtigung kann nach Absprache gerne vereinbart werden.

Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

- Rolläden
- Kamin
- Wintergarten
- "Luftheizung"
- 2 Garagen
- begehbare Kleiderschrank
- Gartenhaus

Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

Der Stadtteil Lichterfelde 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 BER ca. 30 Minuten entfernt.

Objektnummer: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 216.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24331025 - 12209 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