

Berlin – Lichterfelde

Familien-Idyll im Herzen von Lichterfelde

Property ID: 24331014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182,39 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 558 m²

Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

At a glance

Property ID	24331014	Purchase Price	1.100.000 EUR
Living Space	ca. 182,39 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 100 m ²
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1981		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	150.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.02.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (IHK)

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:

BUDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING **COMMERZBANK** **KFW**

www.vp-finance.de

Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

A first impression

Dieses 1982 erbaute Einfamilienhaus in Klinkeroptik ist ein wahres Paradies für Familien! Es steht auf einem 558 m² großen Grundstück, ist voll unterkellert und wurde in Massivbauweise errichtet. Die verkehrsberuhigte Lage, die Wohnfläche von ca. 182 m² (zusätzlich ca. 100 m² Nutzfläche!) und nicht zuletzt das herrliche, nach Westen ausgerichtete Grundstück machen dieses Objekt zu einem Haus mit Seltenheitswert in Lichterfelde! Derzeit ist der Zustand dieses Hauses als renovierungsbedürftig zu bezeichnen - jedoch kann hier mit überschaubaren Investitionen schnell Ihr neues Schmuckstück entstehen! Der helle Eingangsbereich, der wie das gesamte Erdgeschoss gefliest ist, heißt Sie herzlich willkommen. Beeindruckend ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich: 2 großzügige Schiebetüren ermöglichen nicht nur einen bequemen Zugang zu Terrasse und Garten, sondern sorgen auch für ein ganz besonderes Ambiente auf diesen knapp 50 m² Wohnfläche. Das Highlight dieses Wohnraumes ist zudem sicherlich der offene Kamin mit seinen integrierten Sitzbänken. Hier gewinnen kalte Wintertage ihren ganz besonderen Reiz. Die Küche versprüht den Charme der 80er Jahre und hätte sicherlich nichts gegen eine kleine Runderneuerung einzuwenden. Neben einem praktischen Abstellraum bietet das Erdgeschoss noch Platz für ein Arbeits- oder Gästezimmer sowie das Gäste-WC, das mit einer Dusche ausgestattet ist und ebenso wie das Masterbad im Obergeschoss komplett renoviert wurde. Im Obergeschoss sind alle drei Räume mit Estrich versehen, so dass der eigenen Kreativität bei der zukünftigen Gestaltung keine Grenzen gesetzt sind. Zwei dieser Räume haben zudem einen direkten Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon mit herrlichem Blick in den Garten. Die Dachschrägen verleihen den Räumen einen gemütlichen Charakter. Alle Wohnräume sowie die Kellerräume sind mit einer kürzlich gewarteten Fußbodenheizung ausgestattet. Das Dachgeschoss mit einem großzügigen Giebelfenster ist bislang nicht ausgebaut und mittels einer Klapptreppe begehbar. Der Keller ist ein wahres Paradies für Hobbys und Aktivitäten. Durch den direkten Zugang zum Garten lässt sich die schmutzige Wäsche der Kinder sofort im Keller entsorgen und Ihre Fahrräder können Sie hervorragend in der tagesbelichteten Werkstatt in Schuß halten! Hier schlummert ein Traumhaus, das nur darauf wartet, von Ihnen geweckt zu werden! Zögern Sie nicht und rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Details of amenities

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und im Keller
- Wohn- und Essbereich mit 2 bodentiefen Glasschiebetüren und neuen elektrischen Rollläden
- Deckenhöhe im Erdgeschoss: 2,65 m
- Fenster: Doppelverglasung (Holz)
- beide Bäder neu saniert 2024
- Gäste-Bad im Erdgeschoss mit Dusche ausgestattet
- Master-Bad im Obergeschoss mit bodengleicher Dusche und Badewanne;
- Dachfenster mit Sonnenrollo versehen
- Öl-Heizung (2011 von Gas umgerüstet)
- im Obergeschoss sind alle drei Räume mit Einbauschränken versehen. Fußbodenbelag: Estrich
- Nutzräume im Keller von ca.100 m² (tagesbelichtet)
- Gartenzugang aus dem Keller
- Garage mit rückwärtigem Gartenzugang

Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

All about the location

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 - etwa die Krumme Lanke oder der Schlachtensee - sowie der Grunewald, welcher ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeit sorgt. Wer in Lichterfelde-West wohnt, will dort selten wieder weg! Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein Schwimmbad, Restaurants und Cafés. Wichtige Magistralen sind die Goerzallee (hier finden Sie im 'Schweizer-Viertel' umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Ärzte-Zentrum) und 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 Goethe Gymnasium und die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 150.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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