

Berlin

Diamant wartet auf neuen Anschliff in familienfreundlichem Wohngebiet in Berlin- Lichterfelde

Property ID: 24331022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 870 m²

Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

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

Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

At a glance

Property ID	24331022	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 185 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6.5	Modernisation / Refurbishment	2001
Bedrooms	4	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1960	Usable Space	ca. 135 m ²
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	90.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.10.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

The property



Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

The property



Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

The property



Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

The property



Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

030 - 66 52 7000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com



Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

The property



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 030 - 66 52 70 00



Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
CORPORATION
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

A first impression

Diamant wartet auf neuen Anschlag in familienfreundlichem Wohngebiet in Berlin-Lichterfelde mit traumhaften Aussichten zur Selbstverwirklichung - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Zweifamilienhaus im mit einer Wohn-/ Nutzfläche von 320 m², welches ca. 1960 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem sanierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand und steht zum sofortigen Bezug zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 870 m² großem Grundstück und befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Berlin-Lichterfelde. Die Immobilie verfügt über eine massiv errichtete Garage neben dem Haus und einen sanierungsbedürftigen Wintergarten hinter dem Haus. Die Wohnfläche von ca. 185 m² bietet insgesamt sechseinhalb Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen-, Linoleum- und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche von ca. 135 m² verteilt sich auf das Kellergeschoss und die angrenzende Garage. Das Erdgeschoss mit Wohneinheit eins unterteilt sich vom zentralen Eingangsbereich mit Treppenhaus in Flur mit Garderobe, Zimmer eins, Zimmer zwei, Zimmer drei mit Blick in den Garten und direktem Zugang zum Badezimmer, Badezimmer mit Badewanne und Küche. Das Obergeschoss mit Wohneinheit zwei unterteilt sich vom zentralen Eingangsbereich mit Treppenhaus in Flur mit Garderobe, Zimmer eins, Zimmer zwei, Zimmer drei mit Blick in den Garten, Badezimmer mit Badewanne, Küche mit angrenzendem Abstellraum mit Zugang zu Zimmer eins. Das Kellergeschoss unterteilt sich vom Flur in mehrere abgeschlossene Räume. In Raum eins befindet sich das Öllager, Raum zwei dient als Wäscheraum mit der Ölheizungsanlage und Zugang zum Garten, daneben befinden sich drei separate kleine Vorratsräume sowie ein weitere Raum welcher bisher als Werkstatt genutzt wurde. Der Garten ist praktisch und pflegeleicht angelegt und durch angrenzende Gärten liebevoll grün und naturverbunden eingefriedet. Im Garten befindet sich eine massiv errichtete Garage sowie der sanierungsbedürftige Wintergarten. Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sondern auch gut erreichbare Anbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Für weitere Einzelheiten, Bilder, Grundrisse und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin melden Sie sich gern!

Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

Details of amenities

AUSSTATTUNG:

- ruhiges familienfreundliches Wohngebiet
- gepflegtes Grundstück
- Aufteilung als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten
- massive Garage
- großer Garten hinter dem Haus
- wettergeschützter Zugangsbereich
- solide massive Bausubstanz für Sanierung und Renovierung
- Anbindung Öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung

Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

All about the location

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.

Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 90.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. 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.

Property ID: 24331022 - 12209 Berlin

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