

Berlin – Lichterfelde

# Ruhige 2-Zimmerwohnung in Lichterfelde-West mit lebenslangem Wohnrecht

Property ID: 24331005



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

PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66,17 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

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

Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## At a glance

Property ID	24331005
Living Space	ca. 66,17 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1976

Purchase Price	229.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	15.03.2028	Final energy consumption	151.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property





Property ID: 24331005 - 12203 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: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property




VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

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
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



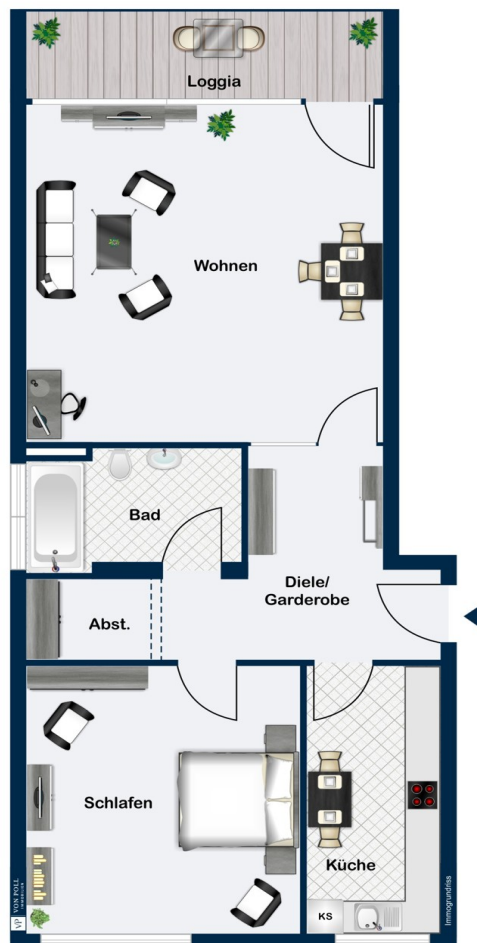




www.vp-finance.de

Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## A first impression

Diese sehr gut geschnittene Etagen-Wohnung befindet sich in Top-Lage in Lichterfelde-West und ist Teil eines 1976 auf knapp 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erbauten Mehrfamilienhauses. Wichtig: Der Verkäuferin (und aktuellen Bewohnerin) wird ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt. In einer ruhigen Seitenstraße genießen Sie vom 1.Stock einen wunderbaren Blick ins Grüne! Ob als Single oder Paar, hier fühlen Sie sich gut aufgehoben! Sie betreten diese charmante Wohnung über einen großzügigen Flur, welcher Küche, Bad und das 24 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer miteinander verbindet. Das Wohnzimmer besticht mit seinen bodentiefen Fenstern, welche sich über die gesamte Breite der Wohnung erstrecken, seiner ausgezeichneten Süd-Ost-Lage und entsprechender Helligkeit! Vom gefliesten Balkon genießt man einen herrlichen Blick auf den zum Objekt gehörenden, sehr gepflegten, Garten, welcher selbstverständlich zur Nutzung zur Verfügung steht! Das großzügige, tagesbelichtete, Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist bis zur Decke gefliest. Der Flur bietet ein nettes Detail: Eine Nische, mittels einer Lamellentür abgetrennt, sorgt für viel Stauraum für allerlei Dinge des Alltags und lässt diese charmant aus dem unmittelbaren Sichtfeld verschwinden! Die Küche ist gefliest und voll ausgestattet. Alles in allem ist diese sehr gut erhaltene Etagenwohnung ein absolutes Schmuckstück in sehr zentraler, jedoch angenehm ruhiger Lage. Sie bietet Großzügigkeit in gemütlichem Ambiente für Singles und Paare! Nicht nur die günstige Infrastruktur, etwa die Erreichbarkeit der nahegelegenen Freien Universität in Dahlem in wenigen Busminuten, machen diese Wohnung zu einem absoluten Investment in die Zukunft. Bei dieser Wohnung handelt es sich um ein Objekt, welches mit lebenslangem Wohnrecht für die Verkäuferin (76 Jahre alt) zu verkaufen ist. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf und eine gemeinsame Besichtigung!

Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Details of amenities

- der Verkäufer behält ein lebenslanges Wohnrecht!
- Baujahr des Gebäudes: 1976
- Das Gebäude umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten
- Die Wohnung befindet sich in der 1.Etage
- 2 Zimmer
- Wohnfläche: 66,17 m<sup>2</sup>
- Fußbodenbeläge:  
Küche und Bad: Fliesen  
übrige Zimmer: Teppichboden
- Fensterverglasung:  
Wohnzimmer: doppelt verglast / Holz  
Übrige Zimmer: dreifach verglast / Kunststoff
- Wohnzimmer:  
Ausrichtung nach Süd / Ost mit Zugang zum Balkon
  
- Badezimmer mit Badewanne
- Küche:  
voll ausgestattet mit Waschmaschine.
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Gemeinschaftsgarten
- Keller, ca.10 m<sup>2</sup> groß
- Wohngeld ca. 341€
- Ölheizung, BJ ca. 1994

Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## All about the location

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Lichterfelde West, im südlichen Teil von Berlin. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grünflächen, die zu Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt und bieten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der nahe gelegene S-Bahnhof Lichterfelde-West ist bequem in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, von dort sind es nur ca. 20 Minuten bis in die Berliner Innenstadt. Für den täglichen Bedarf sind alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung vorhanden, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Restaurants, Cafés und Bars sind in der Umgebung zahlreich vertreten und bieten eine abwechslungsreiche Gastronomieszene. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Parks und Grünflächen, darunter der Botanische Garten und der Schlosspark Lichterfelde. Hier können Sie sich in der Natur erholen und sportliche Aktivitäten ausüben. Insgesamt ist die Lage der Wohnung in Lichterfelde West perfekt für alle, die eine ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnung suchen.

Property ID: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 151.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 24331005 - 12203 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](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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