

Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

# Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Zugang ins Grüne in Lichterfelde-West

Property ID: 24331017



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

**PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 64,75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

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

Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## At a glance

Property ID	24331017
Living Space	ca. 64,75 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	320.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 12 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.07.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
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](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: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## A first impression

Diese gut geschnittene und vor allem ruhige 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> angenehmen Wohnkomfort in zentraler Lage von Lichterfelde-West! In 2. Reihe einer sehr gepflegten Wohnanlage wurde dieses zweigeschossige Mehrfamilienhaus auf einem insgesamt 2317 m<sup>2</sup> großen Grundstück 1969 erbaut. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und umfasst 3 mit Parkett verlegte Wohnräume. Das Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind nach Westen - mit Blick in den Garten - ausgerichtet. Das Kinder- bzw. Gästezimmer ist, ebenso wie das Badezimmer und die Küche, nach Osten ausgerichtet. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse mit direktem Zugang zum gemeinschaftlich nutzbaren Garten. Ideal um in unmittelbarer Nähe zur Wohnung zu entspannen oder zu spielen! Sowohl das geflieste Wannenbad als auch die Küche sind sehr gepflegt und funktionell, wenn auch etwas in die Jahre gekommen... In allen Räumen befinden sich Rollläden, im Wohnzimmer sind diese elektrisch und auch per Zeitschaltuhr regulierbar. Weitere, erwähnenswerte Punkte dieser Wohnung sind: - zusätzlich gegen Einbruch gesicherte Eingangstür - fest installierter Tresor im Dielenschrank - PKW- Stellplatz - eigener Keller Positiv hervorzuheben ist die Möglichkeit die Wäsche im Keller zu waschen und zu trocknen. Hier steht eine Waschküche mit Waschmaschinen ebenso zur Verfügung wie mehrere Trockenräume. Die Wohnung ist ideal für Paare, Singles und junge Familien, denn die Infrastruktur dieser Wohngegend ist absolut hervorzuheben. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. 2 Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, auch eine Grundschule ist nur wenige Gehminuten entfernt. Durch die Lage im Erdgeschoss ist diese Wohnung auch für Senioren gut geeignet! Sie befindet sich in einem guten Zustand, kosmetische Renovierungen müssen jedoch noch durchgeführt werden! Haben wir Ihr Interesse an dieser ruhigen Wohnung mit Terrasse und Gartennutzung im Herzen von Lichterfelde-West geweckt? Gerne zeigen wir Ihnen diese charmante Wohnung!

Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## Details of amenities

- Deckenhöhe: 2,85 m
- besonders gesicherte Wohnungstür
- doppeltverglaste Holzfenster
- fest installierter Tresor im Dielenschrank
- elektrischer Durchlauferhitzer in Küche und Bad
- Elektroherd 5 Jahre alt / Kühlschrank 2 Jahre alt
- Rollläden in allen Räumen / im Wohnzimmer elektrisch (zusätzlich 2x Lamellenverdunkelung zum Garten)
- Im Garten: - Rasenfläche mit Sandkasten
- Grillplatz
  
- Im Keller: - Werkstatt / nutzbar für Bewohner
- 4 Trockenräume
- Waschküche mit Waschmaschine, Wäschetrockner und Bügelgerät
- Abstellplätze für Fahrräder befinden sich im Keller und vor dem Haus
- Kellerausgang vom Keller in den Garten
- jeder Wohneinheit ist ein PKW- Stellplatz zugeteilt
- Wohngeld 360 €

Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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 und die nahegelegene Schlossstraße in Steglitz, aber auch lokale Zentren wie zum Beispiel der Kranoldplatz. Wer in Lichterfelde wohnt, will dort selten wieder weg. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen. In nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés. Wichtigste Magistrale ist 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 Schönefeld ist über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Freie Universität Berlin ist nur wenige Minuten mit dem Bus entfernt.

Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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)