

Berlin – Lichterfelde

# Bungalow in schöner familienfreundlicher Lage

Property ID: 24331025



KI-basiertes Homestaging

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

**PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 714 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24331025 - 12209 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: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## At a glance

Property ID	24331025
Living Space	ca. 131 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	28.11.2034	Final Energy Demand	216.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331025 - 12209 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: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property




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](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:**

**BÜDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN







www.vp-finance.de

Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## A first impression

Zum Verkauf steht ein Bungalow, der im Jahr 1966 erbaut wurde und auf einem ca. 714 m<sup>2</sup> großen Hammergrundstück liegt. Die Immobilie bietet mit etwa 131 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Details of amenities

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

Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## All about the location

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.

Property ID: 24331025 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 216.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 24331025 - 12209 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)