

Berlin – Lichterfelde

# Ruhige 3 Zimmer - Hochparterre-Wohnung mit Grünblick in zentraler Lage in Lichterfelde!

Número de propiedad: 24331018



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

PRECIO DE COMPRA: 365.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75,18 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## De un vistazo

Número de propiedad	24331018	Precio de compra	365.000 EUR
Superficie habitable	ca. 75,18 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2020
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1972	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	179.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.10.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad



**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

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

ING  **COMMERZBANK** **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad





Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad





Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Una primera impresión

Reinkommen. Wohlfühlen. Einziehen. So - oder so ähnlich - kann man diese wunderschöne Wohnung, unweit des Kranoldplatzes gelegen, in wenigen Worten umschreiben! Sie suchen eine Wohnung, welche sich in einem sehr guten Zustand befindet, mit einem neuen Bad und einer modernen Küche ausgestattet ist und zudem sofort bezugsfertig ist? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung bietet nämlich all jene genannten Komponenten. Auf einem insgesamt 1474 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde 1972 dieses Wohnensemble für insgesamt 9 Wohnungen errichtet. Nach nur wenigen Stufen betreten Sie die großzügige Wohnung, welche sich im rückwärtigen Teil dieses Mehrfamilienhauses befindet. Der helle Eingangsflur, mit praktischem Einbauschrank, verbindet Schlafzimmer, Wohnzimmer und Kinder- bzw. Arbeitszimmer miteinander, welche alle mit Laminat ausgestattet sind. Das Schlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet, und, wie alle Räume dieser Wohnung, durch die rückwärtige Lage, sehr ruhig gelegen. Man wohnt quasi mittendrin im Geschehen und bekommt davon herzlich wenig mit! Das Wohnzimmer bietet genügend Platz für den Essbereich und einen gemütlichen Wohnbereich. Von hier aus genießt man einen herrlichen Blick ins Grüne, auch vom sich hier anschließenden Süd-West-Balkon. Privatsphäre wird hier groß geschrieben, da es keine gegenüberliegenden Gebäude in unmittelbarer Nähe gibt! Die renovierte Einbauküche weiß in jedem Fall zu begeistern! In moderner Optik sind die Küchengeräte integriert in die Küchenzeile, die durch die Waldoptik des Wand-Dekors ein wahres Highlight darstellt!! Ebenso in Süd-West-Ausrichtung liegt rechts neben der Küche das wahlweise als Kinder- / oder Arbeitszimmer zu nutzende dritte Zimmer. Dieses ist, ebenso wie das Wohnzimmer und die Küche, mit elektrischen Rollläden ausgestattet, welche mittels Fernbedienung steuerbar sind. Das tagesbelichtete Badezimmer wurde ebenso renoviert. Elegant duscht man hinter einer Vorwand. Die Waschmaschine findet platzsparend unter dem Waschtisch ihr zuhause! Hier wurde an alles gedacht! Sowohl das Küchenmobiliar (inklusive der Elektrogeräte) als auch das separat beschriebene Mobiliar verbleiben in der Wohnung. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum zu Ihrer Nutzung. Haben wir Ihr Interesse geweckt an dieser sehr gut geschnittenen und vor allen Dingen nahezu einzugsfertigen Wohnung in zentraler Lage von Lichterfelde-Ost? Dann zögern Sie nicht, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Detalles de los servicios

- drei helle Zimmer
- großer Balkon mit Süd - Westausrichtung und Blick in den Garten im rückwärtigen Bereich des Hauses
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschine & Toilette
- moderne Küche
- folgendes Mobiliar wird mit verkauft:  
Wohnzimmer: zwei Ledersofas; Couch-Tisch; Sideboard;  
Esstisch mit 4 Stühlen  
Schlafzimmer: großer Kleiderschrank  
Kinder - / Arbeitszimmer: großer Kleiderschrank; Regal;  
Schreibtischplatte  
Flur: Schuhkommode  
Badezimmer: Waschmaschine
- Isolierverglasung an allen Fenstern
- Terrassentüre und sämtliche Fenster sind abschließbar
- Heizung & Warmwasseraufbereitung über Gas - Zentralheizung
- alle Räume mit Jalousien versehen ( in Wohnzimmer, Küche und Kinder - / Arbeitszimmer sind diese elektrisch per Fernbedienung zu steuern)
- Kellerraum der Wohnung zugehörig
- Nutzung des Gemeinschaftsgartens
- sehr gepflegte Immobilie

Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 179.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)