

Berlin – Lichterfelde

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

CODE DU BIEN: 24331018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75,18 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24331018
Surface habitable	ca. 75,18 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972

Prix d'achat	365.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	179.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.10.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

La propriété





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

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

CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Une première impression

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 m² 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!

CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 179.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die
Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 24331018 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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