

Berlin – Lichterfelde

# Architektur für Individualisten auf großem Grundstück in Ruhiglage!

CODE DU BIEN: 24331020



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

PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.154 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 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: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24331020	Prix d'achat	1.150.000 EUR
Surface habitable	ca. 230 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	A rénover
Année de construction	1972	Technique de construction	massif
Place de stationnement	3 x Autre	Surface de plancher	ca. 200 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Piscine, Sauna, Cheminée

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	171.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN**

**FOCUS MONEY**

ANALYSE

FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
 Geschäftsführer Fachmann für Immobilienkreditvermittlung GmbH

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

Vertrauen Sie einem  
 ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Une première impression

Frei geplanter Architektenbungalow, grundsolide errichtet und mit unendlichen Gestaltungsmöglichkeiten – diese Bezeichnung trifft es im Kern! Im Jahre 1972 von einem Berliner Bauunternehmer gemeinsam mit seinem Architekten als Familiendomizil geplant und verwirklicht, besticht diese Immobilie durch ihre klaren Strukturen und eine unglaublich solide Bausubstanz. Mit riesiger Doppelgarage, dem obligatorischen Schwimmbad nebst Sauna und Tauchbecken im Kellergeschoss, dem offenen Kamin mit Bestandsschutz und der großen Wohnfläche stand das Gebäude anderen luxuriösen Häusern im Süden Berlins in nichts nach. Ein unglaublich großer Wohnbereich im Erdgeschoss mit großem Panoramafenster und Ausgang zur weitläufigen Gartenterrasse und die direkt vorgelagerte Küche mit älteren „Siematic“ – Einbaumobiliar (Kenner wissen um die Marke Siematic) bilden den Mittelpunkt des Erdgeschosses. Dennoch befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer mit Zutritt zur Ankleide, von welcher man wiederum zum eigenen Badezimmer gelangt, eine kleine Garderobe im Eingangsbereich, das tagesbelichtete Gäste – WC sowie ein kleiner Vorratsraum von dem man direkt in die große, ins Haus integrierte Garage gelangt - unglaublich praktisch und bequem! Das Obergeschoss ist derzeit mit zwei Zimmern und einem ebenfalls tagesbelichteten Badezimmer ausgestattet, wobei ein Zimmer räumlich zum Rest des Dachraums geöffnet wurde. Hier im Obergeschoss ist ein immenses Gestaltungspotenzial enthalten – vom schlichten Renovieren der Zimmer über Öffnung des Dachraumes anhand von Gauben oder der kompletten Aufstockung eines Vollgeschosses mit neuem Dachgeschoss ist vieles denkbar. Dieses wunderbare Juwel klassischer 70er – Jahre Architektur befindet sich im wunderbaren Alter von 52 Jahren, trägt die Spuren seines Lebens mit Würde und hat sich eine Frischzellenkur absolut verdient! Dem heutigen Zeitgeschmack angepasst und einer umfangreichen, liebevollen Renovierung unterzogen, kann dieses Solitär bald wieder in voller Pracht erscheinen. Sie sind herzlich eingeladen, Ihren kleinen und großen Visionen eine Gestalt zu geben!

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Détails des commodités

- großzügiges, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im Bungalowstil mit enormen Gestaltungspotenzial!
- offener Kamin im Wohnbereich - bekommt man heute so nicht mehr genehmigt
- großes Panoramafenster zum Garten im Wohnbereich
- Außenjalousien an sämtlichen Fenstern, teilweise elektrisch
- sehr große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- vollunterkellert mit Schwimmbad & Pool (10 x 4m), zur Zeit außer Betrieb
- mehrere Badezimmer bzw. Duscmöglichkeiten / Toiletten
- ältere "Siematic" - Einbauküche mit elektrischen Geräten
- VIESSMANN - Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003 mit 16.000 Liter Tank
- große & partiell überdachte Gartenterrasse in Süd - West - Ausrichtung
- Möglichkeit der Aufstockung mit einem weiteren Vollgeschoss plus Dachgeschoss!!!

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 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: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 171.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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.

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 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](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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