

Berlin – Lichterfelde

# Gemütliches Reihenmittelhaus im Schweizer Viertel

CODE DU BIEN: 24331015



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

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 156 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 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: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24331015
Surface habitable	ca. 87,85 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	296.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



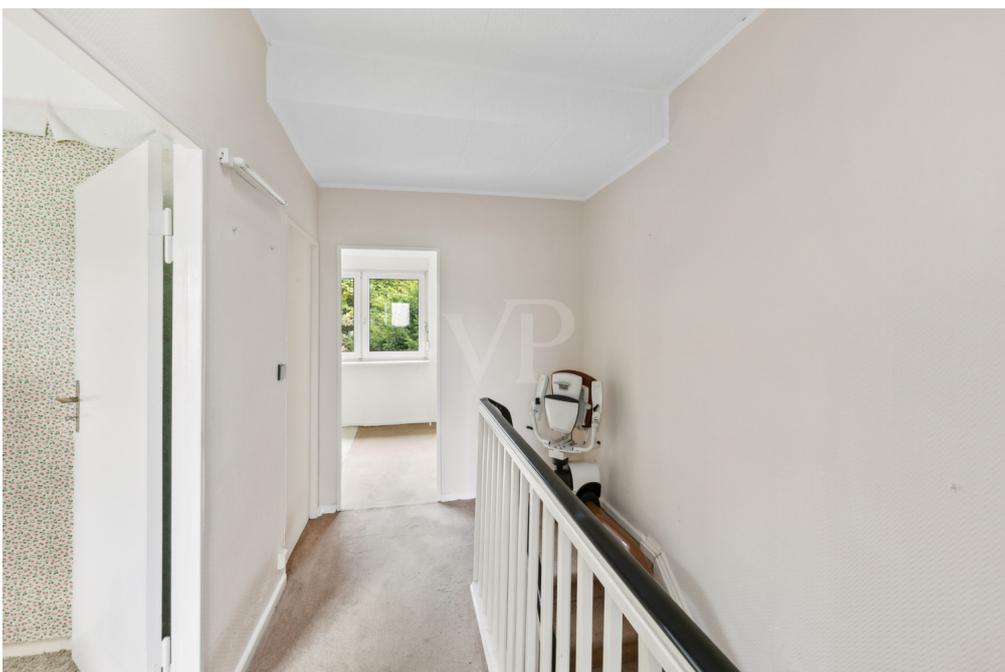
CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



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: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# La propriété



CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# La propriété

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

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

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Une première impression

In einer schönen Seitenstraße des Schweizer Viertels steht dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1956. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Zimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für die kleine Familie oder ein Paar. Man betritt das Haus im Erdgeschoss über einen Windfang und gelangt über die Diele ins gemütliche Wohnzimmer. Von hier aus blickt man auf die Terrasse und in den Garten, dem idealen Platz warme Sommerabende entspannt ausklingen zu lassen. Eine Einbauküche und das Gäste-WC komplettieren diese Ebene. Über die Treppe gelangt man in die obere Etage, die mit 2 Zimmern und einem Badezimmer mit Badewanne das Obergeschoss bilden. Die Treppe ist mit einem Treppenlift ausgestattet. Im Keller befindet sich die praktische Waschküche und die Speisekammer. Darüber hinaus bietet der Keller viel Stauraum, um all die Dinge des täglichen Lebens ordentlich zu verstauen. Zur Immobilie gehört ein Außenparkplatz direkt vor der Haustür. Die freundliche Nachbarschaft und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Immobilie besonders attraktiv für kleine Familien oder Paare, die ein ruhiges Zuhause in Stadtnähe suchen. Insgesamt besticht dieses Reihenmittelhaus durch seinen schönen Garten, die praktische Raumaufteilung und die attraktive Lage. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig.

CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Détails des commodités

- Elektrische Markise
- Treppenlift
- Einbauküche

CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Tout sur l'emplacement

Der charmante Ortsteil Lichterfelde im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas. Sie finden hier zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein Schwimmbad, Restaurants und Cafés. Wichtige Magistralen sind die Goerzallee (hier finden Sie im 'Schweizer-Viertel' umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Ärzte-Zentrum) und die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, die im Norden an die B1 angebunden ist, welche nach Westen bzw. Osten führt. Die Verkehrsanbindung sowohl mit dem PKW als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist gut. In nur wenigen Gehminuten befinden sich mehrere Buslinien und über die Goerzallee gelangt man mit dem Auto schnell Richtung Autobahn 100. Die S-Bahnstationen Lichterfelde Ost wie auch Lichterfelde West sind ca. in 3 km Entfernung. Der Flughafen BER ist mit dem PKW innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 24331015 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 296.04 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24331015 - 12205 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)