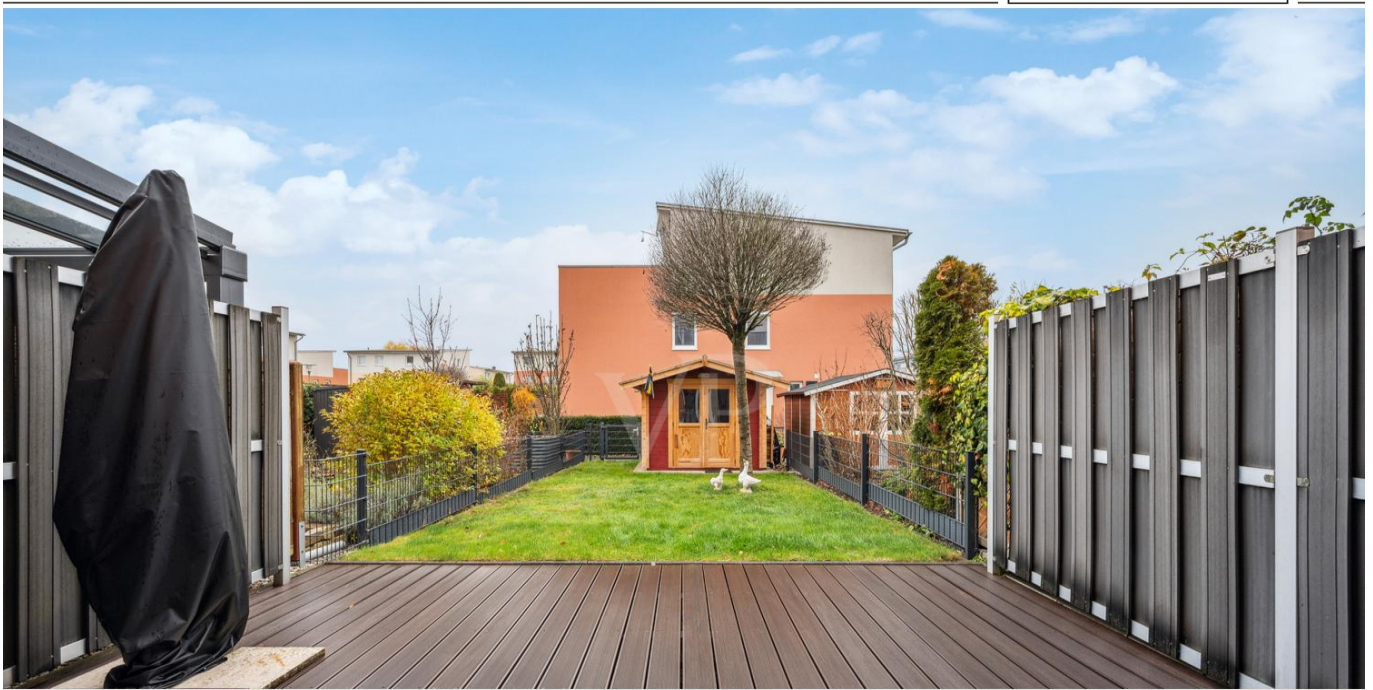


Berlin – Lichterfelde

Modernes Reihenhaus im Schweizer Viertel

CODE DU BIEN: 24331027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 175 m²

CODE DU BIEN: 24331027 - 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: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24331027
Surface habitable	ca. 140 m ²
Pièces	4
Salles de bains	2
Année de construction	2009

Prix d'achat	950.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Chauffage de quartier	Consommation finale d'énergie	75.67 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.12.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331027 - 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: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Une première impression

Dieses moderne Reihenhaus, erbaut im Jahr 2009 und umfassend an hochwertige Ansprüche angepasst zwischen 2011 und 2012, bietet ein ansprechendes Zuhause in einer zentral gelegenen, verkehrsberuhigten Zone. Mit einer Wohnfläche von etwa 140 m² und einer Grundstücksfläche von rund 175 m² eignet sich diese Immobilie ideal für Familien und Paare, die einen gehobenen Lebensstil in einer freundlichen Umgebung suchen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich optimal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten anbieten. Der große Wohn-Essbereich im Erdgeschoss lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein und wird durch einen modernen Kaminofen ergänzt, der Wärme und Gemütlichkeit spendet. Die offene und helle Gestaltung der Räume schafft ein einladendes Ambiente, das zum Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2020, ausgestattet mit hochwertigen Geräten, bietet einen direkten Zugang zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum liefert und die alltäglichen Abläufe erleichtert. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss erhöht den Komfort für Besucher und Bewohner gleichermaßen. Im Obergeschoss befindet sich das geräumige Badezimmer, das sowohl mit einer einladenden Badewanne als auch einer praktischen Dusche ausgestattet ist. Die beiden Zimmer auf dieser Etage bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das Studio im Dachgeschoss. Dieser großzügige Raum bietet innovative Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt über eine große Terrasse, die Ihnen einen Rückzugsort im Freien bietet. Das zweite Bad auf dieser Etage ist mit einer Dusche ausgestattet, was diese Wohnungsetage zu einer autarken Einheit macht. Die Immobilie ist im Erdgeschoss mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung und in den anderen Ebenen mit einer Fernwärmanlage ausgestattet, die für angenehme Wärme sorgt. Zusätzlich sind elektrische Rollläden installiert, die den Komfort erhöhen und zugleich Schutz und einfache Bedienung bieten. Ein Elektroanschluss für eine Wall-Box ist ebenfalls vorhanden, was eine zukunftsichere Ausstattung sicherstellt. Die kontinuierliche Modernisierung des Hauses spiegelt sich in zahlreichen Details wider. Im Jahr 2021 wurde die Fassade neu gestrichen, was nicht nur die Optik des Hauses aufwertet, sondern auch zum Werterhalt beiträgt. Im darauffolgenden Jahr, 2022, wurde ein neues Gartenhaus auf einem stabilen Betonfundament errichtet. Dieses zusätzliche Bauwerk bietet nicht nur praktischen Stauraum, sondern kann auch flexibel genutzt werden – sei es als Hobbyraum oder für andere Zwecke. Das Objekt ist mit einer modernen und hochwertigen "Homeway"-Schaltung ausgestattet, die eine zentrale Vernetzung von Telefon, Internet und TV in allen Räumen ermöglicht. Dieses Reihenhaus vereint modernen Wohnkomfort mit funktionaler Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Es liegt in einer zentralen,

aber dennoch ruhigen Umgebung und ist Teil einer freundlichen Nachbarschaft – ideal für Familien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.

CODE DU BIEN: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Détails des commodités

- 175 m² Grundstück
- Insgesamt etwa 140 m² Wohnfläche
- Einbauküche mit modernen Geräten
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Holzkaminofen
- Bodentiefe Tür im Erdgeschoss, zwei Terrassentüren zum Garten
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Großes Bad mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Bad mit Dusche im Dachgeschoss
- Elektrische Rollläden (elektrisch programmierbar)
- große Dachterrasse
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Video- Gegensprechanlage
- Hochwertige "Homeway"-Schaltung für zentrale Telefon-, Internet- und TV-Vernetzung in allen Räumen
- Gepflegter Garten mit hochwertigem Gartenhaus (Butenas-Garten-Qualitätsholzhaus (6 cm-Balken) auf Betonsockel mit E-Anschlüssen)
- Außenstellplatz mit Vorrichtung für Wall-Box

CODE DU BIEN: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten Wohnlage im sogenannten "Neuen Schweizer Viertel" in Berlin-Lichterfelde West, einem beliebten Viertel, das sich durch Ruhe, eine hohe Lebensqualität und eine familienfreundliche Umgebung auszeichnet. Die Immobilie liegt in einer privaten Spielstraße, fernab vom Lärm der Hauptstraßen, und bietet Ihnen die Ruhe und Erholung, die Sie im Alltag suchen. Die Lage überzeugt nicht nur durch ihre Wohnqualität, sondern auch durch ihre hervorragende Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem gibt es ein breites Angebot an Cafés, Restaurants und kleineren Läden, die das Viertel besonders lebenswert machen. Für Familien bietet die Umgebung ideale Bedingungen. Schulen und Kitas sind bequem zu Fuß erreichbar, darunter die renommierte John-F.-Kennedy-Schule sowie die bilinguale Phorms Privatschule. Freizeitmöglichkeiten wie die nahegelegene Schwimmhalle in der Finkensteinallee oder der Schlosspark Lichterfelde bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Die Naherholung kommt ebenfalls nicht zu kurz: Der Teltow-Kanal und der Schlosspark Lichterfelde laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Weiter entfernte Ausflugsziele wie der Wannsee oder das Grunewald-Gebiet sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung zu den umliegenden S- und U-Bahnstationen, während der Flughafen BER in etwa 35 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Diese Kombination aus Ruhe, urbaner Infrastruktur und Nähe zur Natur macht die Lage dieser Immobilie besonders attraktiv.

CODE DU BIEN: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.67 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24331027 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com