

Berlin – Lichterfelde

# Familien-Idyll im Herzen von Lichterfelde

????????? ??????????: 24331014



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

???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 182,39 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 558 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

????????? ??????????	24331014	????? ???????	1.100.000 EUR
?????????????	ca. 182,39 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	5	??????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3	??????????	?????????
?????????????		????????????????	
?????????????	2	????????????????????????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
????? ???????????????	1981	???????	
?????? ???????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	150.50 kWh/m²a
??????????????	18.02.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????	?????????????????	
		?????????????	

??????? ???????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????





??????? ????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



??????? ????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ????????





VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter 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







www.vp-finance.de

??????? ????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

??? ?????? ???????????

Dieses 1982 erbaute Einfamilienhaus in Klinkeroptik ist ein wahres Paradies für Familien! Es steht auf einem 558 m<sup>2</sup> großen Grundstück, ist voll unterkellert und wurde in Massivbauweise errichtet. Die verkehrsberuhigte Lage, die Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> (zusätzlich ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche!) und nicht zuletzt das herrliche, nach Westen ausgerichtete Grundstück machen dieses Objekt zu einem Haus mit Seltenheitswert in Lichterfelde! Derzeit ist der Zustand dieses Hauses als renovierungsbedürftig zu bezeichnen - jedoch kann hier mit überschaubaren Investitionen schnell Ihr neues Schmuckstück entstehen! Der helle Eingangsbereich, der wie das gesamte Erdgeschoss gefliest ist, heißt Sie herzlich willkommen. Beeindruckend ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich: 2 großzügige Schiebetüren ermöglichen nicht nur einen bequemen Zugang zu Terrasse und Garten, sondern sorgen auch für ein ganz besonderes Ambiente auf diesen knapp 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Highlight dieses Wohnraumes ist zudem sicherlich der offene Kamin mit seinen integrierten Sitzbänken. Hier gewinnen kalte Wintertage ihren ganz besonderen Reiz. Die Küche versprüht den Charme der 80er Jahre und hätte sicherlich nichts gegen eine kleine Runderneuerung einzuwenden. Neben einem praktischen Abstellraum bietet das Erdgeschoss noch Platz für ein Arbeits- oder Gästezimmer sowie das Gäste-WC, das mit einer Dusche ausgestattet ist und ebenso wie das Masterbad im Obergeschoss komplett renoviert wurde. Im Obergeschoss sind alle drei Räume mit Estrich versehen, so dass der eigenen Kreativität bei der zukünftigen Gestaltung keine Grenzen gesetzt sind. Zwei dieser Räume haben zudem einen direkten Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon mit herrlichem Blick in den Garten. Die Dachschrägen verleihen den Räumen einen gemütlichen Charakter. Alle Wohnräume sowie die Kellerräume sind mit einer kürzlich gewarteten Fußbodenheizung ausgestattet. Das Dachgeschoss mit einem großzügigen Giebelfenster ist bislang nicht ausgebaut und mittels einer Klapptreppe begehbar. Der Keller ist ein wahres Paradies für Hobbys und Aktivitäten. Durch den direkten Zugang zum Garten lässt sich die schmutzige Wäsche der Kinder sofort im Keller entsorgen und Ihre Fahrräder können Sie hervorragend in der tagesbelichteten Werkstatt in Schuß halten! Hier schlummert ein Traumhaus, das nur darauf wartet, von Ihnen geweckt zu werden! Zögern Sie nicht und rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

????????????????? ??? ??????????

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und im Keller
  - Wohn- und Essbereich mit 2 bodentiefen Glasschiebetüren und neuen elektrischen Rollläden
  - Deckenhöhe im Erdgeschoss: 2,65 m
  - Fenster: Doppelverglasung (Holz)
  - beide Bäder neu saniert 2024
- Gäste-Bad im Erdgeschoss mit Dusche ausgestattet  
Master-Bad im Obergeschoss mit bodengleicher Dusche und Badewanne;  
Dachfenster mit Sonnenrollo versehen
- Öl-Heizung (2011 von Gas umgerüstet)
  - im Obergeschoss sind alle drei Räume mit Einbauschränken versehen. Fußbodenbelag: Estrich
  - Nutzräume im Keller von ca.100 m<sup>2</sup> (tagesbelichtet)
  - Gartenzugang aus dem Keller
  - Garage mit rückwärtigem Gartenzugang



??????? ????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

??? ??? ??? ????????????

Das exklusive Lichterfelde-West gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten ein angenehmes Wohnumfeld. Zum direkten Umfeld gehören ebenfalls die Seen im Westen - etwa die Krumme Lanke oder der Schlachtensee - sowie der Grunewald, welcher ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeit sorgt. Wer in Lichterfelde-West wohnt, will dort selten wieder weg! Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: 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. Ins südliche Umland sowie zum südlichen Berliner Ring (A10) gelangt man innerhalb weniger Minuten über die nahegelegene Osdorfer Straße und dann die B101. Der Flughafen BER ist mit dem PKW innerhalb von 30 Minuten erreichbar. Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. das Goethe Gymnasium und die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

??????? ?????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 150.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 ?????????? - Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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