

Berlin – Lichterfelde

Exklusives Penthouse mit Aufzug & 2 Tiefgaragenstellplätzen!

????????? ??????????: 24331012



www.von-poll.com

???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 221 m² • ??????: 5

??????? ????????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

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

???????? ??????????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

| | | | |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|---|
| ???????? ?????????? | 24331012 | ????? ??????? | 1.250.000 EUR |
| ????????????? | ca. 221 m ² | ????????????? | ??????? |
| ????????????? ??? | ????????? ?? ?? ????????? | ????????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????? | 3 | ????????? | ??????? |
| ????????? | 5 | ????????????? | ??????? |
| ???????????? | 2 | ???????????????????????? | ca. 60 m ² |
| ????? ?????????????? | 1995 | ??????? | ?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ????????? |
| ?????? ?????????????? | 2 x ?????????? ??????????? | | |

??????? ???????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

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

| ??????????? | ????????????? | ????????????????? | VERBRAUCH |
|--------------------|---------------|-------------------|-----------------------------|
| ????????????? | ??????????? | ????????????? | |
| ????? ???????????? | ?????? | ??????? | 113.00 kWh/m ² a |
| ?????????????? | 09.10.2028 | ?????????????? | |
| ?????????????????? | | ????????????? | |
| ?????????? ??? | | ????????????? | D |
| ????? ???????????? | ?????? | ??????????????? | |
| | | ????????????? | |

??????? ???????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

?? ????????

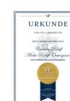


???????? ??????????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

?? ?????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



??????? ???????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Zehlendorf

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



DEUTSCHLAND
TEST

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

FOCUS MONEY

ANALYSE

FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

??????? ????????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

?? ????????





IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

M.: 449 (0)1520 - 197 88 57 | T.: 449 (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:

BUDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittlcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



www.vp-finance.de

???????? ??????????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

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

Dieses in jeder Hinsicht einzigartige Penthouse ist Teil eines 1995 errichteten, voll unterkellerten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 17 Wohneinheiten, aufgeteilt in zwei separate Aufgänge und ist bequem via Personenaufzug zu erreichen. Große Fensterflächen in Verbindung mit dem das Gebäude teilweise überspannende Tonnendach verleihen der Immobilien einen architektonisch anspruchsvollen Charakter in absoluter Top – Lage von Lichterfelde Ost. Die Wohnung selbst verfügt über eine Wohnfläche von ca. 221m² aufgeteilt auf fünf Zimmer, sämtlich mit Zugang zur jeweiligen Dachterrasse, einen einladenden Entreebereich mit kleiner Abstellkammer und praktischer Gäste-Toilette, eine zum Wohnbereich halboffene und mit einer NOLTE – Einbauküche ausgestatteten Küche nebst Essbereich, ein weitläufiges Masterbad mit separater Toilette, ein modernes Gäste – Duschbad und schlussendlich zwei traumhafte Dachterrassen. Bereits beim Betreten der Wohnung beeindruckt der helle, großzügige Entreebereich, welcher sich zum Wohnzimmer hin öffnet und Zutritt zu einem einzigartigen Wohnbereich mit halboffener Küche nebst integrierten Essbereich und Austritt zur Süd – West – Terrasse bietet und somit den räumlichen Mittelpunkt des familiären Lebens in der Immobilie darstellt. Alle Schlafzimmer besitzen neben einer guten Größe einen Zutritt zu einer der beiden Dachterrassen, wobei das größte Zimmer durchaus geteilt werden kann und damit zusätzlichen Raum zum Beispiel für eine Ankleide schafft. Die Ausstattung dieses großartigen Penthouses lässt unter anderem mit Fußbodenheizung, großen, teils 3-fach verglasten Fensterflächen plus zusätzlichen Oberlichtern, der Vorbereitung zur Installation eines Kamins, einer top gepflegten NOLTE-Einbauküche mit MIELE-Geräten, Parkettboden im Entree- und Wohnbereich, zwei Bädern und den traumhaften Dachterrassen mit Süd – West bzw. Nord – Ost – Ausrichtung keine Wünsche offen. Der bis direkt vor die Wohnungstür führende Aufzug, zwei zugehörige PKW – Stellplätze, einer davon mit Wall - Box zum Laden von E - Fahrzeugen, in der Tiefgarage und ein großer Kellerraum vervollständigen dieses besondere und attraktive Angebot. Liebhaber spannender Architektur und moderner Wohnkultur sollten sich dieses Angebot nicht entgehen lassen!

??????? ???????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

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

- traumhaftes, lichtdurchflutetes Penthaus in Top – Lage von Lichterfelde Ost
- fünf gut geschnittene Zimmer, welche sämtlich über Terrassenzugang verfügen
- weitläufiger, heller Entreebereich mit Sicherheitseingangstür
- Parkettboden im klimatisierten Wohn- und Essbereich sowie im Entreebereich
- Dachflächenfenster mit elektrisch ausfahrbarem Sonnenschutz
- Fenster & Terrassentüren überwiegend mit Dreifach - Isolierverglasung
- Vorbereitung für die Installation eines Kamins im Wohnbereich
- Einbauküche von Nolte mit hochwertigen Elektrogeräten aus Dezember 2017
- vollausgestattetes Masterbad mit Oberlicht & separater Toilette inkl. Stellplatz für WaMa
- kleineres Badezimmer mit Waschbecken, Toilette & Dusche
- praktische zusätzliche Gäste – Toilette im Entreebereich
- ein Schlafzimmer gut teilbar, z.B. in Schlafzimmer & große Ankleide
- praktische Abstellkammer
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- traumhafte Dachterrasse in Süd – West – Ausrichtung bzw. Nord – Ost - Ausrichtung
- Personenaufzug direkt bis vor die Wohnungstür bzw. direkt bis in die Tiefgarage
- zwei PKW – Stellplätze, einer mit Wall - Box zum Laden von E-Autos, in der Tiefgarage inklusive
- großer Kellerraum zugehörig

??????? ???????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

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

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 und ist von der Immobilie entspannt in nur 10 Gehminuten erreichbar. 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. 30 Minuten Fahrminuten entfernt.

??????? ????????: 24331012 - 12207 Berlin – Lichterfelde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24331012 - 12207 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