

Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Zugang ins Grüne in Lichterfelde-West

????????? ??????????: 24331017



www.von-poll.com

????? ?????????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 64,75 m² • ?????????: 3

??????? ???????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

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

???????? ??????????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

?? ??? ??????

???????? ??????????	24331017	????? ???????	320.000 EUR
????????????	ca. 64,75 m ²	????????????	
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????	1		
????????	1		
????? ?????????????	1969	????? ?????????????	2020
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	???????????????????? ??????	ca. 12 m ²
		????????	????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	?????????	155.00 kWh/m²a
??????????????	04.07.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????	???????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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

??????? ????????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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



Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | lichterfelde@von-poll.com

VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

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

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (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
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

www.vp-finance.de

??????? ???????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

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

Diese gut geschnittene und vor allem ruhige 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 65 m² angenehmen Wohnkomfort in zentraler Lage von Lichterfelde-West! In 2. Reihe einer sehr gepflegten Wohnanlage wurde dieses zweigeschossige Mehrfamilienhaus auf einem insgesamt 2317 m² großen Grundstück 1969 erbaut. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und umfasst 3 mit Parkett verlegte Wohnräume. Das Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind nach Westen - mit Blick in den Garten - ausgerichtet. Das Kinder- bzw. Gästezimmer ist, ebenso wie das Badezimmer und die Küche, nach Osten ausgerichtet. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse mit direktem Zugang zum gemeinschaftlich nutzbaren Garten. Ideal um in unmittelbarer Nähe zur Wohnung zu entspannen oder zu spielen! Sowohl das geflieste Wannenbad als auch die Küche sind sehr gepflegt und funktionell, wenn auch etwas in die Jahre gekommen... In allen Räumen befinden sich Rollläden, im Wohnzimmer sind diese elektrisch und auch per Zeitschaltuhr regulierbar. Weitere, erwähnenswerte Punkte dieser Wohnung sind: - zusätzlich gegen Einbruch gesicherte Eingangstür - fest installierter Tresor im Dielenschrank - PKW- Stellplatz - eigener Keller Positiv hervorzuheben ist die Möglichkeit die Wäsche im Keller zu waschen und zu trocknen. Hier steht eine Waschküche mit Waschmaschinen ebenso zur Verfügung wie mehrere Trockenräume. Die Wohnung ist ideal für Paare, Singles und junge Familien, denn die Infrastruktur dieser Wohngegend ist absolut hervorzuheben. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. 2 Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, auch eine Grundschule ist nur wenige Gehminuten entfernt. Durch die Lage im Erdgeschoss ist diese Wohnung auch für Senioren gut geeignet! Sie befindet sich in einem guten Zustand, kosmetische Renovierungen müssen jedoch noch durchgeführt werden! Haben wir Ihr Interesse an dieser ruhigen Wohnung mit Terrasse und Gartennutzung im Herzen von Lichterfelde-West geweckt? Gerne zeigen wir Ihnen diese charmante Wohnung!

??????? ???????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

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

- Deckenhöhe: 2,85 m
- besonders gesicherte Wohnungstür
- doppelverglaste Holzfenster
- fest installierter Tresor im Dielenschrank
- elektrischer Durchlauferhitzer in Küche und Bad
- Elektroherd 5 Jahre alt / Kühlschrank 2 Jahre alt
- Rollläden in allen Räumen / im Wohnzimmer elektrisch
(zusätzlich 2x Lamellenverdunkelung zum Garten)
- Im Garten: - Rasenfläche mit Sandkasten
- Grillplatz

- Im Keller: - Werkstatt / nutzbar für Bewohner
- 4 Trockenräume
- Waschküche mit Waschmaschine, Wäschetrockner
und Bügelgerät
- Abstellplätze für Fahrräder befinden sich im Keller und vor
dem Haus
- Kellerausgang vom Keller in den Garten
- jeder Wohneinheit ist ein PKW- Stellplatz zugeteilt
- Wohngeld 360 €

??????? ???????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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 und die nahegelegene Schloßstraße in Steglitz, aber auch lokale Zentren wie zum Beispiel der Kranoldplatz. Wer in Lichterfelde wohnt, will dort selten wieder weg. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen. In nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés. Wichtigste Magistrale ist 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 Schönefeld ist über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Freie Universität Berlin ist nur wenige Minuten mit dem Bus entfernt.

???????? ??????????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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