

Berlin

# Diamant wartet auf neuen Anschliff in familienfreundlichem Wohngebiet in Berlin- Lichterfelde

???????? ?????: 24331022



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

???? ?????: 749.000 EUR • ??????: ca. 185 m<sup>2</sup> • ??????: 6.5 • ????? ??: 870 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24331022 - 12209 Berlin

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

???????? ??????????: 24331022 - 12209 Berlin

?? ??? ??????

????????? ??????????	24331022	????? ???????	749.000 EUR
????????????	ca. 185 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	6.5	???????????????	?????????????????
????????????? ???	4	?????????????	Käuferprovision
?????????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ??????????????	1960		MwSt.) des
?????? ??????????????	2 x ??????????????	????? ????????????????	beurkundeten
	?????? ??????????????,	?????????	Kaufpreises
	1 x ????????	???????????????????	2001
		?????????	?????????
		???????????????????	ca. 135 m <sup>2</sup>
		??????	???????
		?????????	?????????, ??????,
			???????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24331022 - 12209 Berlin

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ????????????	90.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.10.2034	????????????? ????????????? ????????????	C
????? ???????????	????????? ?????????????? ????? / ??????		

???????? ??????????: 24331022 - 12209 Berlin

?? ?????????



??????? ????????: 24331022 - 12209 Berlin

?? ????????



???????? ????????: 24331022 - 12209 Berlin

?? ????????



??????? ????????: 24331022 - 12209 Berlin

?? ????????





??????? ????????: 24331022 - 12209 Berlin

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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





??????? ???????: 24331022 - 12209 Berlin

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

Diamant wartet auf neuen Anschliff in familienfreundlichem Wohngebiet in Berlin-Lichterfelde mit traumhaften Aussichten zur Selbstverwirklichung - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Zweifamilienhaus im mit einer Wohn-/ Nutzfläche von 320 m<sup>2</sup>, welches ca. 1960 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem sanierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand und steht zum sofortigen Bezug zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 870 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Berlin-Lichterfelde. Die Immobilie verfügt über eine massiv errichtete Garage neben dem Haus und einen sanierungsbedürftigen Wintergarten hinter dem Haus. Die Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> bietet insgesamt sechseinhalb Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen-, Linoleum- und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Kellergeschoss und die angrenzende Garage. Das Erdgeschoss mit Wohneinheit eins unterteilt sich vom zentralen Eingangsbereich mit Treppenhaus in Flur mit Garderobe, Zimmer eins, Zimmer zwei, Zimmer drei mit Blick in den Garten und direktem Zugang zum Badezimmer, Badezimmer mit Badewanne und Küche. Das Obergeschoss mit Wohneinheit zwei unterteilt sich vom zentralen Eingangsbereich mit Treppenhaus in Flur mit Garderobe, Zimmer eins, Zimmer zwei, Zimmer drei mit Blick in den Garten, Badezimmer mit Badewanne, Küche mit angrenzendem Abstellraum mit Zugang zu Zimmer eins. Das Kellergeschoss unterteilt sich vom Flur in mehrere abgeschlossene Räume. In Raum eins befindet sich das Öllager, Raum zwei dient als Wäscheraum mit der Ölheizungsanlage und Zugang zum Garten, daneben befinden sich drei separate kleine Vorratsräume sowie ein weitere Raum welcher bisher als Werkstatt genutzt wurde. Der Garten ist praktisch und pflegeleicht angelegt und durch angrenzende Gärten liebevoll grün und naturverbunden eingefriedet. Im Garten befindet sich eine massiv errichtete Garage sowie der sanierungsbedürftige Wintergarten. Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sondern auch gut erreichbare Anbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Für weitere Einzelheiten, Bilder, Grundrisse und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin melden Sie sich gern!

??????? ???????: 24331022 - 12209 Berlin

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

AUSSTATTUNG:

- ruhiges familienfreundliches Wohngebiet
- gepflegtes Grundstück
- Aufteilung als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten
- massive Garage
- großer Garten hinter dem Haus
- wettergeschützter Zugangsbereich
- solide massive Bausubstanz für Sanierung und Renovierung
- Anbindung Öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung

??????? ???????: 24331022 - 12209 Berlin

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

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. 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. 25 Minuten Fahrminuten entfernt.

??????? ???????: 24331022 - 12209 Berlin

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 90.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. 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.

???????? ??????????: 24331022 - 12209 Berlin

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

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

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)