

Berlin – Lichterfelde

Helle Doppelhaushälfte mit sehr schönem Garten in ruhiger, beliebter und familienfreundlicher Lage

????????? ??????????: 25331015



www.von-poll.com

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 101,75 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 301 m²

??????? ????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

???????? ??????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

????????? ??????????	25331015	????? ???????	550.000 EUR
????????????	ca. 101,75 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
?????????	1	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	1972	?????????	???????
		????????????????	ca. 29 m ²
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		??????????????	
????? ?????????????	?????	????????? ????????	190.39 kWh/m ² a
???????????????	10.03.2035	??????????????	
???????????????????		??????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ?????????????	?????	????? ??????????????	2002
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ??????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ?????????



The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. A larger smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' and the website URL 'www.von-poll.com' at the bottom.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25331015 - 12209 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



VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | 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:

BÜDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelfcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

www.vp-finance.de

??????? ????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einer charmanten, hellen und toll geschnittenen Doppelhaushälfte mit einer großen Süd-Ost-Terrasse und einem wunderschönen Garten! Das Haus ist Bestandteil einer kleinen, netten Gemeinschaft von vier Doppelhaushälften, das Grundstück ist real geteilt und umfasst 301m². Es liegt in einer ruhigen Wohnstraße von Lichterfelde-Ost in zweiter Reihe, umgeben von viel Grün. Geplant und gebaut 1972 von dem bekannten Architekten Friedrich-Karl Gettkandt bietet das Haus 101,75 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen: Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger und gut belichteter Eingangsbereich mit angrenzender Küche, die Platz für eine kleine Sitzgelegenheit bietet. Vor der Küche befindet sich eine kleine, geschützte Terrasse. Das Highlight im Erdgeschoss ist jedoch das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur großen Süd-Ost-Terrasse und zum liebevoll angelegten und sehr gepflegten Garten. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt in den kühlen Monaten zusätzlich für behagliche Wärme. Ein modernes Gäste-WC ergänzt das Angebot auf dieser Ebene. Im Obergeschoss des Hauses finden Sie drei helle Schlafzimmer - alle mit Zutritt zu einem Balkon - und ein modernes Bad mit Badewanne und Dusche. Besonders erwähnenswert ist die Vielzahl an Möglichkeiten, die frische Luft und die Sonne zu genießen: Der herrliche Garten, zwei Terrassen und zwei Balkone sorgen dafür, dass Sie sich an schönen Tagen morgens mit einem Kaffee oder abends mit einem Glas Wein an der Sonne erfreuen können. Alle Räume im Erd- und Obergeschoss sind mit hochwertigen italienischen Bodenfliesen ausgestattet. Das äußerst gepflegte, vor kurzem renovierte Untergeschoss bietet einen tagesbelichteten Raum, der bisher als Gästezimmer genutzt wurde, sowie einen großen Hobbyraum. Beide Räume sind mit Teppichboden ausgestattet. Zusätzlich gibt es einen großzügigen Flur mit Abstellmöglichkeit und den Heizungsraum mit einer Ölheizung. Sehr viel Stauraum und Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder, Gartenmöbel und -geräte bietet ein großer und heller Verschlag zur exklusiven, alleinigen Nutzung in einem benachbarten Schuppen. Das Haus ist sehr gepflegt und wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und saniert. Gern zeigen wir Ihnen dieses sympathische Haus in einem persönlichen Besichtigungstermin und freuen uns auf Ihren Anruf!

??????? ???????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

- Doppelhaushälfte mit ca. 101.75 m² Wohnfläche
 - 301 m² großes, real geteiltes Grundstück
 - 50 % Anteil an einer 91 m² großen Verkehrsfläche (Weg zum Haus)
 - Insgesamt 4 Zimmer im Erd- und Obergeschoss
 - Zusätzlich zwei Räume im Untergeschoss, davon einer mit Fenster - ideal als Hobbyraum oder Gästebereich
 - Großes Wohnzimmer mit Kaminofen; Zugang zur großen Süd-Ost-Terrasse
 - Küche mit Einbaumöbeln und Zugang zur kleinen Nord-West-Terrasse
 - 3 Schlafzimmer im Obergeschoss - alle mit Zugang zu einem Balkon
 - Gäste-WC
 - Bad mit Fenster, WC, Badewanne und Dusche
 - Vollkeller mit zwei großen Räumen, geräumigem Flur und Heizungsraum
 - Ölheizung von 2002
 - Großer Raum / Verschlag zum Unterbringen von Fahrrädern, Gartenmöbeln und -geräten in einem gepflegten Schuppen (ehemalige Duplexgarage). Der Schuppen wird gemeinschaftlich mit dem Nachbarn genutzt, der ebenfalls einen eigenen Verschlag darin besitzt.
 - Kunststofffenster aus dem Jahr 2000
 - Rollläden im Erdgeschoss
 - Alle Räume sind mit hochwertigen italienischen Bodenfliesen ausgestattet
- Folgende Sanierungen bzw. Renovierungen wurden bereits durchgeführt:
- 2025:
- Neuer Ventilator im Gäste-WC; Unterschrankleuchten in der Küche
 - Neues Ausdehnungsgefäß und digitale Tankanzeige für die Heizung
- 2024:
- Malerarbeiten im ganzen Haus und Streichen der Holzfassade
 - Verlegung neuer Abwasserrohre im Keller
 - Installation von neuen Heizkörpern im Keller
- 2023/2024:
- Sanierung des Kellers nach einem Rohrbruch (neue Türen, neuer Anstrich, neuer Teppichboden)
 - Erneuerung des Frischwasserrohrs (Zulauf) vom Straßenanschluss bis ins Haus
 - Einbau von Klimathermplatten zur Isolierung der Kellerwände in unteren Bereich
- 2021:
- Erneuerung des Garagen-(Schuppen-)Dachs
- 2019:

- Teilerneuerung der Hauptwasserleitung im Keller, der Anschlussleitungen zu den Außenwasserhähnen und der Küchenabwasserleitung

2017:

- Komplettsanierung von Bad und Gäste-WC inklusive aller Leitungen

2007:

- Streichen der Fassade

2000:

Einbau neuer Kunststofffenster im ganzen Haus (außer Fenster im Treppenaufgang und Kellerfenster)

1998:

Erneuerung der gesamten Dachfläche und -dämmung

??????? ????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Der Stadtteil Lichterfelde Ost ist eines der ältesten 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 bekannten Kranoldplatzes mit seinen beliebten Wochenmärkten stellt den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Lichterfelde Ost dar. Diese attraktive Immobilie befindet sich - umgeben von hübschen Villen, gepflegten Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern- in einer ruhigen Wohnstraße von Lichterfelde Ost. Der hübsche Oberhofer Platz und der Bahnhof Lichterfelde-Ost mit dem Kranoldplatz sind bequem zu Fuß zu erreichen. Ebenfalls nicht weit entfernt ist der wunderschöne Lilienthalpark, der mit seinen weitläufigen Grünanlagen und Wasserflächen ganzjährig zur Erholung einlädt. Besonders schön präsentiert sich dieser Park im Frühling, wenn unzählige japanische Kirschbäume in allen Rosa- und Pink-Schattierungen blühen. Im Sommer ist die Picknick- und Spielwiese sehr beliebt, im Winter lieben die Kinder das Rodeln am Fliegeberg und das Schlittschuhlaufen auf dem Teich. Für Familien ist der Standort der Immobilie ideal: Mehrere Kindertagesstätten und diverse Spielplätze sind fußläufig erreichbar. Die Wohnung liegt im Einzugsbereich der beliebten Grundschule am Karpfenteich. Weiterführende Schulen sind per Bus schnell erreichbar. Neben den tollen Möglichkeiten im Lilienthalpark locken auch der Mauerweg und die Felder und Wiesen Brandenburgs mit grasenden Pferden und Rindern. Ein Ausflugstipp ist das Gut Osdorf mit Café, Hofladen und Bauernhoftieren zum Anschauen. Ein wirklich signifikanter Vorteil dieses Stadtteils ist seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ab dem Bahnhof Lichterfelde Ost verkehren die S-Bahn-Linien S 25 und 26 sowie der Regionalexpress, mit dem Sie z. B. in 5 Minuten den Bahnhof Südkreuz und in 10 Minuten den Potsdamer Platz erreichen. Per Regionalexpress haben Sie außerdem Anschluss an den Hauptbahnhof, das Berliner Umland oder sogar die Ostsee. Mehrere Buslinien (M11, 112 und 284) sind zu Fuß schnell erreicht. Durch die diversen Busverbindungen sind Sie ausgezeichnet angebunden an die beliebte Schlossstraße in Steglitz mit unzähligen Geschäften, Shopping-Zentren, Restaurants, einem großen Kino, einer Tanzschule, dem Bürgeramt u.v.a.m.. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 Minuten entfernt.

??????? ?????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 190.39 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25331015 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com