

Berlin – Lichterfelde

# Gepflegtes Familienhaus in Ruhiglage unweit des Kranoldplatzes!

**CODICE OGGETTO: 24331007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 843 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24331007
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2002
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.05.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	131.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Zehlendorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà

VP VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Sachverwalter für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

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](http://www.vp-finance.de)





Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Una prima impressione

Dieses großzügige, massiv errichtete und voll unterkellerte Einfamilienhaus befindet sich auf einem 843m<sup>2</sup> großen Grundstück in absoluter Ruhiglage in Berlin Lichterfelde Ost und wurde über die Jahre penibel gepflegt. Die Gesamtwohnfläche wurde durch den 2002 vorgenommen Dachgeschossausbau signifikant vergrößert und bietet auf nunmehr ca. 190m<sup>2</sup> derzeit fünf helle Zimmer, wobei im Obergeschoss relativ einfach ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden kann. Die Immobilie ist zudem voll unterkellert und beherbergt im Kellergeschoss zwei weitere, sehr gut nutzbare Hobbyräume bzw. Gästezimmer. Das Erdgeschoss verfügt neben dem großzügigen Eingangsbereich über ein weitläufiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zum vollverglasten Wintergarten, das sich anschließende und durch den ansprechend gestalteten Kamin separierten Speisezimmer sowie die sich vis á vis befindende und mit Einbaumöbeln & Elektrogeräten ausgestattete Küche. Durch das tagesbelichtete Badezimmer und das am Ende des Flurbereiches liegende Schlafzimmer wird diese Ebene vervollständigt. Das Obergeschoss wurde im Jahr 2002 aufwendig ausgebaut und mit großen Gauben versehen, wodurch ein traumhafter, offener Wohnbereich mit Studiocharakter geschaffen wurde, welcher zudem Zugang zur Dachterrasse, einem weiteren Schlafzimmer mit separater Kammer und dem sehr liebevoll gestalteten Badezimmer bietet. Durch Abtrennung eines Teils des Studios kann relativ einfach ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden. Das von der Wohnebene aus begehbare Kellergeschoss bietet noch einmal sehr viel zusätzliche Fläche! So finden sich neben großzügigen Flurbereichen eine praktische Vorratskammer unmittelbar am Kellereingang, ein mit Dusche & Toilette ausgestattetes Badezimmer, der tagesbelichtete, große Heizungskeller mit seiner topmodernen VIESSMANN – Gastherme, ein praktischer Werkstattkeller sowie die beiden ebenfalls tagesbelichteten Hobbyräume, welche sehr gut auch als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Weiterhin gibt es einen Kellerausgang zum Garten. Die Ausstattung dieses penibel gepflegten und sehr gut belichteten Hauses ist mit Parkettböden in den Wohnräumen, dem wunderbaren Kamin, dem beheizten Wintergarten und nicht zuletzt dem traumhaften Dachgeschoss als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Eine topmoderne VIESSMANN – Gasheizung inkl. Warmwasseraufbereitung, elektrischen Außenjalousien im Erdgeschoss sowie die obligatorische Garage, ein sinnvolles Gartenhäuschen und das schöne Grundstück selbst in absoluter Ruhiglage runden dieses interessante Angebot ab!

**CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Dettagli dei servizi

- großes, gepflegtes Familienhaus mit Vollkeller & Wintergarten
- Parkettböden in den Wohnräumen des Erd- und Obergeschosses
- drei Badezimmer auf drei Geschossebenen
- Kamin zwischen Wohnbereich & Esszimmer
- vollverglaster & beheizter Wintergarten mit Ausgang zur Gartenterrasse
- elektrische Außenjalousien im gesamten Erdgeschoss
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Dachgeschossausbau mit Einbau von Gauben aus 2002
- offenes Studio im Obergeschoss -> Möglichkeit der Schaffung eines weiteren Zimmers
- weitläufige Dachterrasse im Obergeschoss in Süd - West - Ausrichtung
- Zimmer im Obergeschoss mit begehbare Kammer
- Vollkeller mit 2 großen Hobbyräumen, großer Vorratskeller & Werkstattraum
- separater Kellerausgang zum Garten
- Gartenterrasse in Süd - West - Ausrichtung
- neuwertige VIESMANN - Gasheizung aus 2021
- Garage seitlich auf dem Grundstück mit zusätzlichem Stellplatz vor der Garage



**CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Tutto sulla posizione

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. Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, nur ca. 12 Minuten fußläufig vom Kranoldplatz und dem S-Bahnhof Lichterfelde/Ost entfernt. 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 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. 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.25 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca.30 Minuten und der Flughafen Berlin Tegel ca.40 Fahrminuten entfernt.

**CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 131.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODICE OGGETTO: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlino - Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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