

Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

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

**CODICE OGGETTO: 24331017**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64,75 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24331017
Superficie netta	ca. 64,75 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 12 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.07.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

## La proprietà



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2024

CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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



DEUTSCHLAND  
**TEST**

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

**FOCUS MONEY**

ANALYSE

FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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

**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](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)

**CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde**

## Una prima impressione

Diese gut geschnittene und vor allem ruhige 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> angenehmen Wohnkomfort in zentraler Lage von Lichterfelde-West! In 2. Reihe einer sehr gepflegten Wohnanlage wurde dieses zweigeschossige Mehrfamilienhaus auf einem insgesamt 2317 m<sup>2</sup> 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!

**CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde**

## Dettagli dei servizi

- 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 €

**CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24331017 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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)