Berlin – Lichterfelde

Modernes Reihenhaus im Schweizer Viertel

CODICE OGGETTO: 24331027

PREZZO D'ACQUISTO: 870.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 175 m²

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 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: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24331027
Superficie netta	ca. 140 m²
Vani	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2009

Prezzo d'acquisto	870.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Teleriscaldamento
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.12.2034
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	75.67 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN®

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T. : 030 81 45 46 90

Leading Real Estate Companies of the World

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

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Una prima impressione

Dieses moderne Reihenhaus, erbaut im Jahr 2009 und umfassend an hochwertige Ansprüche angepasst zwischen 2011 und 2012, bietet ein ansprechendes Zuhause in einer zentral gelegenen, verkehrsberuhigten Zone. Mit einer Wohnfläche von etwa 140 m² und einer Grundstücksfläche von rund 175 m² eignet sich diese Immobilie ideal für Familien und Paare, die einen gehobenen Lebensstil in einer freundlichen Umgebung suchen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich optimal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten anbieten. Der große Wohn-Essbereich im Erdgeschoss lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein und wird durch einen modernen Kaminofen ergänzt, der Wärme und Gemütlichkeit spendet. Die offene und helle Gestaltung der Räume schafft ein einladendes Ambiente, das zum Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2020, ausgestattet mit hochwertigen Geräten, bietet einen direkten Zugang zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum liefert und die alltäglichen Abläufe erleichtert. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss erhöht den Komfort für Besucher und Bewohner gleichermaßen. Im Obergeschoss befindet sich das geräumige Badezimmer, das sowohl mit einer einladenden Badewanne als auch einer praktischen Dusche ausgestattet ist. Die beiden Zimmer auf dieser Etage bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das Studio im Dachgeschoss. Dieser großzügige Raum bietet innovative Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt über eine große Terrasse, die Ihnen einen Rückzugsort im Freien bietet. Das zweite Bad auf dieser Etage ist mit einer Dusche ausgestattet, was diese Wohnungsetage zu einer autarken Einheit macht. Die Immobilie ist im Erdgeschoss mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung und in den anderen Ebenen mit einer Fernwärmeanlage ausgestattet, die für angenehme Wärme sorgt. Zusätzlich sind elektrische Rollläden installiert, die den Komfort erhöhen und zugleich Schutz und einfache Bedienung bieten. Ein Elektroanschluss für eine Wall-Box ist ebenfalls vorhanden, was eine zukunftssichere Ausstattung sicherstellt. Die kontinuierliche Modernisierung des Hauses spiegelt sich in zahlreichen Details wider. Im Jahr 2021 wurde die Fassade neu gestrichen, was nicht nur die Optik des Hauses aufwertet, sondern auch zum Werterhalt beiträgt. Im darauffolgenden Jahr, 2022, wurde ein neues Gartenhaus auf einem stabilen Betonfundament errichtet. Dieses zusätzliche Bauwerk bietet nicht nur praktischen Stauraum, sondern kann auch flexibel genutzt werden – sei es als Hobbyraum oder für andere Zwecke. Das Objekt ist mit einer modernen und hochwertigen "Homeway"-Schaltung ausgestattet, die eine zentrale Vernetzung von Telefon, Internet und TV in allen Räumen ermöglicht. Dieses Reihenhaus vereint modernen Wohnkomfort mit funktionaler Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Es liegt in einer zentralen,

aber dennoch ruhigen Umgebung und ist Teil einer freundlichen Nachbarschaft – ideal für Familien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Dettagli dei servizi

- 175 m² Grundstück
- Insgesamt etwa 140 m² Wohnfläche
- Einbauküche mit modernen Geräten
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Holzkaminofen
- Bodentiefe Tür im Erdgeschoss, zwei Terrassentüren zum Garten
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Großes Bad mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Bad mit Dusche im Dachgeschoss
- Elektrische Rollläden (elektrisch programmierbar)
- Große Dachterrasse
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Video- Gegensprechanlage
- Hochwertige "Homeway"-Schaltung für zentrale Telefon-, Internet- und TV-Vernetzung in allen Räumen
- Gepflegter Garten mit hochwertigem Gartenhaus (Butenas-Garten-Qualitätsholzhaus (6 cm-Balken) auf Betonsockel mit E-Anschlüssen)
- Außenstellplatz mit Vorrichtung für Wall-Box

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten Wohnlage im sogenannten "Neuen Schweizer Viertel" in Berlin-Lichterfelde West, einem beliebten Viertel, das sich durch Ruhe, eine hohe Lebensqualität und eine familienfreundliche Umgebung auszeichnet. Die Immobilie liegt in einer privaten Spielstraße, fernab vom Lärm der Hauptstraßen, und bietet Ihnen die Ruhe und Erholung, die Sie im Alltag suchen. Die Lage überzeugt nicht nur durch ihre Wohnqualität, sondern auch durch ihre hervorragende Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem gibt es ein breites Angebot an Cafés, Restaurants und kleineren Läden, die das Viertel besonders lebenswert machen. Für Familien bietet die Umgebung ideale Bedingungen. Schulen und Kitas sind bequem zu Fuß erreichbar, darunter die renommierte John-F.-Kennedy-Schule sowie die bilinguale Phorms Privatschule. Freizeitmöglichkeiten wie die nahegelegene Schwimmhalle in der Finkensteinallee oder der Schlosspark Lichterfelde bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Die Naherholung kommt ebenfalls nicht zu kurz: Der Teltow-Kanal und der Schlosspark Lichterfelde laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Weiter entfernte Ausflugsziele wie der Wannsee oder das Grunewald-Gebiet sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung zu den umliegenden S- und U-Bahnstationen, während der Flughafen BER in etwa 35 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Diese Kombination aus Ruhe, urbaner Infrastruktur und Nähe zur Natur macht die Lage dieser Immobilie besonders attraktiv.

CODICE OGGETTO: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.67 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Partner di contatto

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com