

Berlin – Lichterfelde

Familien-Idyll im Herzen von Lichterfelde

Número da propriedade: 24331014



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 182,39 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 558 m²

Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Numa vista geral

Número da propriedade	24331014	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 182,39 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 100 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1981		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

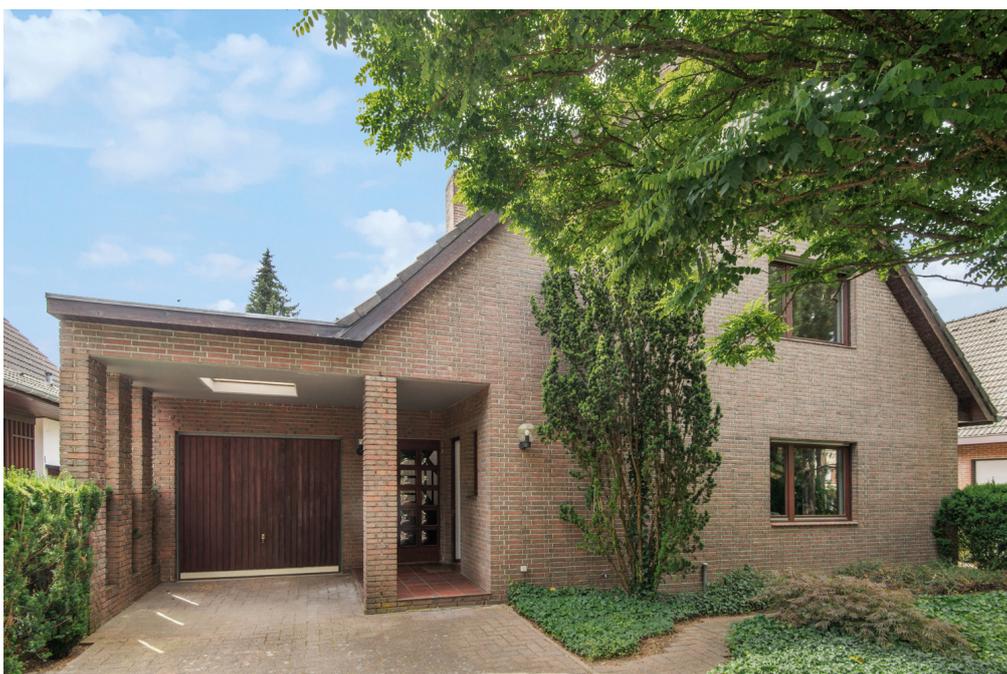
Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	150.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.02.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



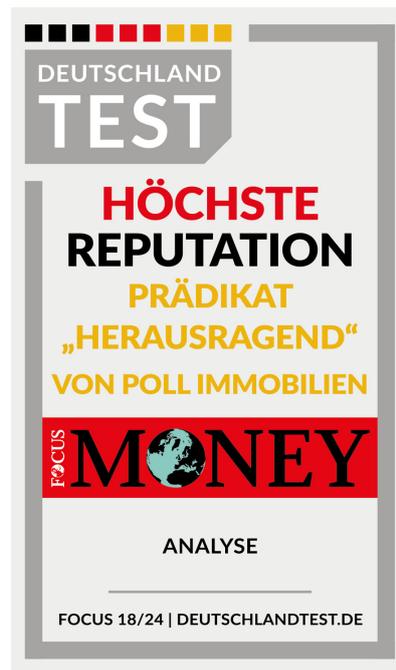
Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



VP VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie
gerne in einem
persönlichen
Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

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:

BUDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

www.vp-finance.de

Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Uma primeira impressão

Dieses 1982 erbaute Einfamilienhaus in Klinkeroptik ist ein wahres Paradies für Familien! Es steht auf einem 558 m² großen Grundstück, ist voll unterkellert und wurde in Massivbauweise errichtet. Die verkehrsberuhigte Lage, die Wohnfläche von ca. 182 m² (zusätzlich ca. 100 m² Nutzfläche!) und nicht zuletzt das herrliche, nach Westen ausgerichtete Grundstück machen dieses Objekt zu einem Haus mit Seltenheitswert in Lichterfelde! Derzeit ist der Zustand dieses Hauses als renovierungsbedürftig zu bezeichnen - jedoch kann hier mit überschaubaren Investitionen schnell Ihr neues Schmuckstück entstehen! Der helle Eingangsbereich, der wie das gesamte Erdgeschoss gefliest ist, heißt Sie herzlich willkommen. Beeindruckend ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich: 2 großzügige Schiebetüren ermöglichen nicht nur einen bequemen Zugang zu Terrasse und Garten, sondern sorgen auch für ein ganz besonderes Ambiente auf diesen knapp 50 m² Wohnfläche. Das Highlight dieses Wohnraumes ist zudem sicherlich der offene Kamin mit seinen integrierten Sitzbänken. Hier gewinnen kalte Wintertage ihren ganz besonderen Reiz. Die Küche versprüht den Charme der 80er Jahre und hätte sicherlich nichts gegen eine kleine Runderneuerung einzuwenden. Neben einem praktischen Abstellraum bietet das Erdgeschoss noch Platz für ein Arbeits- oder Gästezimmer sowie das Gäste-WC, das mit einer Dusche ausgestattet ist und ebenso wie das Masterbad im Obergeschoss komplett renoviert wurde. Im Obergeschoss sind alle drei Räume mit Estrich versehen, so dass der eigenen Kreativität bei der zukünftigen Gestaltung keine Grenzen gesetzt sind. Zwei dieser Räume haben zudem einen direkten Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon mit herrlichem Blick in den Garten. Die Dachschrägen verleihen den Räumen einen gemütlichen Charakter. Alle Wohnräume sowie die Kellerräume sind mit einer kürzlich gewarteten Fußbodenheizung ausgestattet. Das Dachgeschoss mit einem großzügigen Giebelfenster ist bislang nicht ausgebaut und mittels einer Klapptreppe begehbar. Der Keller ist ein wahres Paradies für Hobbys und Aktivitäten. Durch den direkten Zugang zum Garten lässt sich die schmutzige Wäsche der Kinder sofort im Keller entsorgen und Ihre Fahrräder können Sie hervorragend in der tagesbelichteten Werkstatt in Schuß halten! Hier schlummert ein Traumhaus, das nur darauf wartet, von Ihnen geweckt zu werden! Zögern Sie nicht und rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Detalhes do equipamento

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und im Keller
- Wohn- und Essbereich mit 2 bodentiefen Glasschiebetüren und neuen elektrischen Rollläden
- Deckenhöhe im Erdgeschoss: 2,65 m
- Fenster: Doppelverglasung (Holz)
- beide Bäder neu saniert 2024
- Gäste-Bad im Erdgeschoss mit Dusche ausgestattet
- Master-Bad im Obergeschoss mit bodengleicher Dusche und Badewanne;
- Dachfenster mit Sonnenrollo versehen
- Öl-Heizung (2011 von Gas umgerüstet)
- im Obergeschoss sind alle drei Räume mit Einbauschränken versehen. Fußbodenbelag: Estrich
- Nutzräume im Keller von ca.100 m² (tagesbelichtet)
- Gartenzugang aus dem Keller
- Garage mit rückwärtigem Gartenzugang

Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Tudo sobre a localização

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 - etwa die Krumme Lanke oder der Schlachtensee - sowie der Grunewald, welcher ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeit sorgt. Wer in Lichterfelde-West wohnt, will dort selten wieder weg! Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein Schwimmbad, Restaurants und Cafés. Wichtige Magistralen sind die Goerzallee (hier finden Sie im 'Schweizer-Viertel' umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Ärzte-Zentrum) und 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 BER ist mit dem PKW innerhalb von 30 Minuten erreichbar. Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. das Goethe Gymnasium und die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 150.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 24331014 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 Berlim - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com