

Berlin – Lichterfelde

Architektur für Individualisten auf großem Grundstück in Ruhiglage!

Objektnummer: 24331020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.154 m²

Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	24331020	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 230 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Nutzfläche	ca. 200 m ²
Stellplatz	3 x Andere	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin

Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

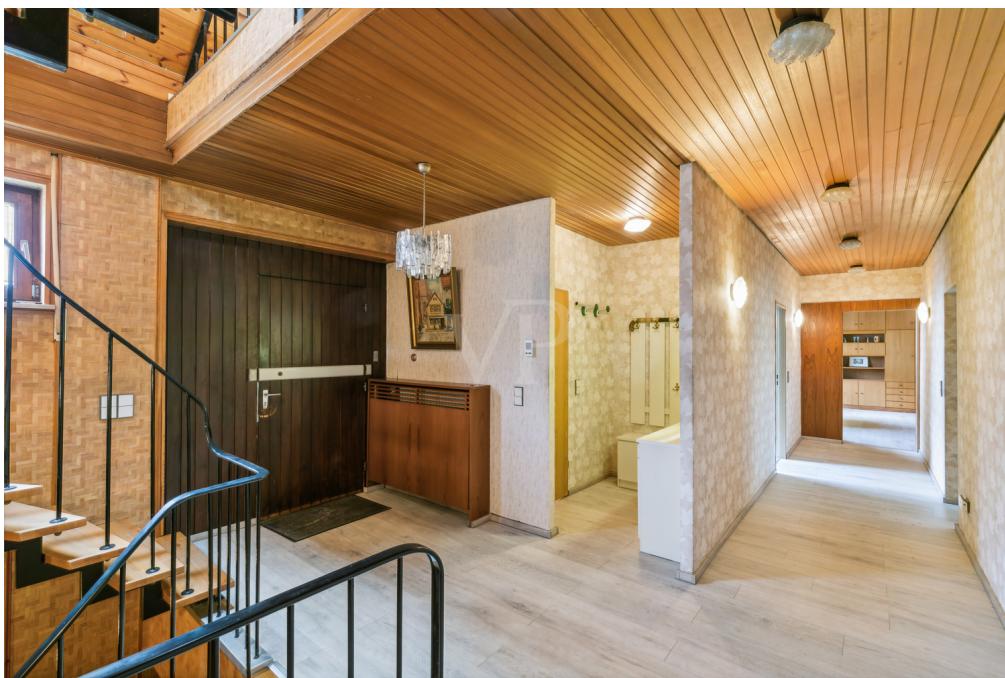
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.11.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	171.60 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2003

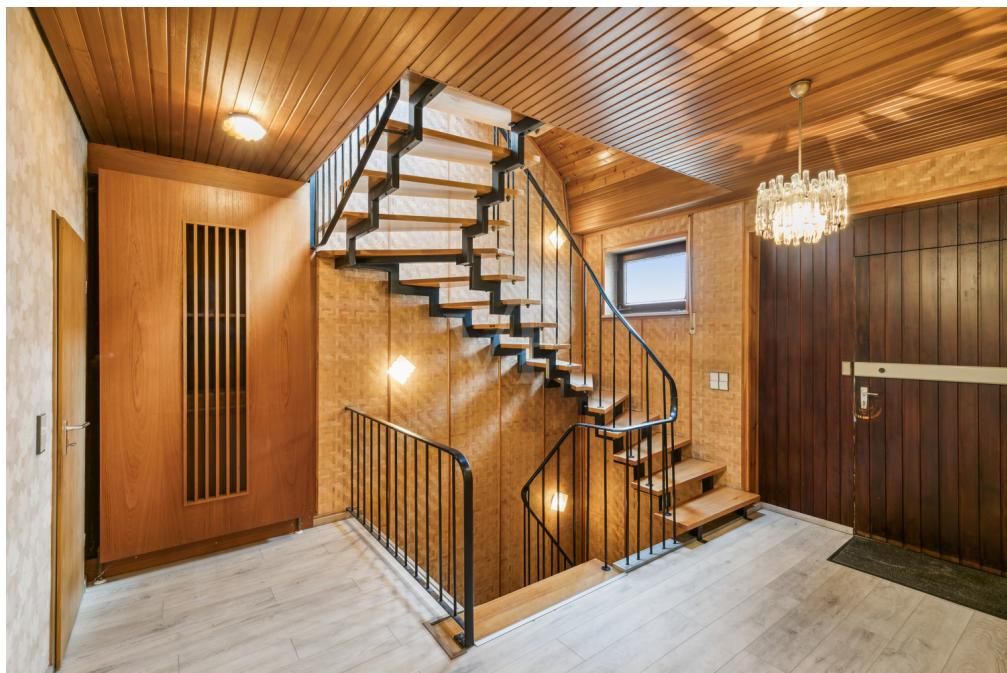
Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde

Die Immobilie



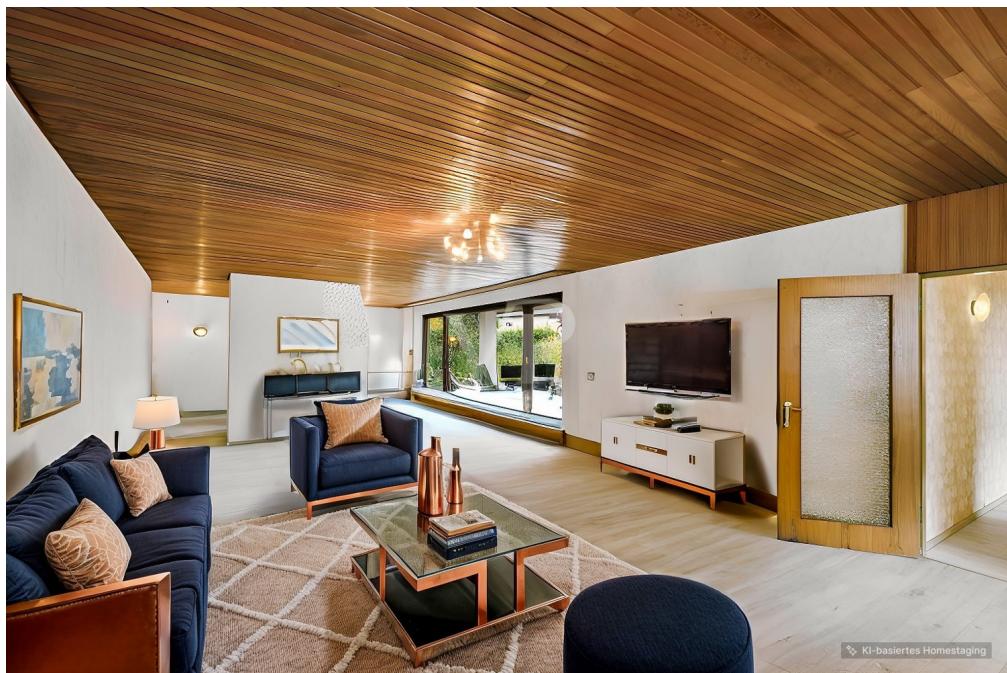
Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde

Die Immobilie



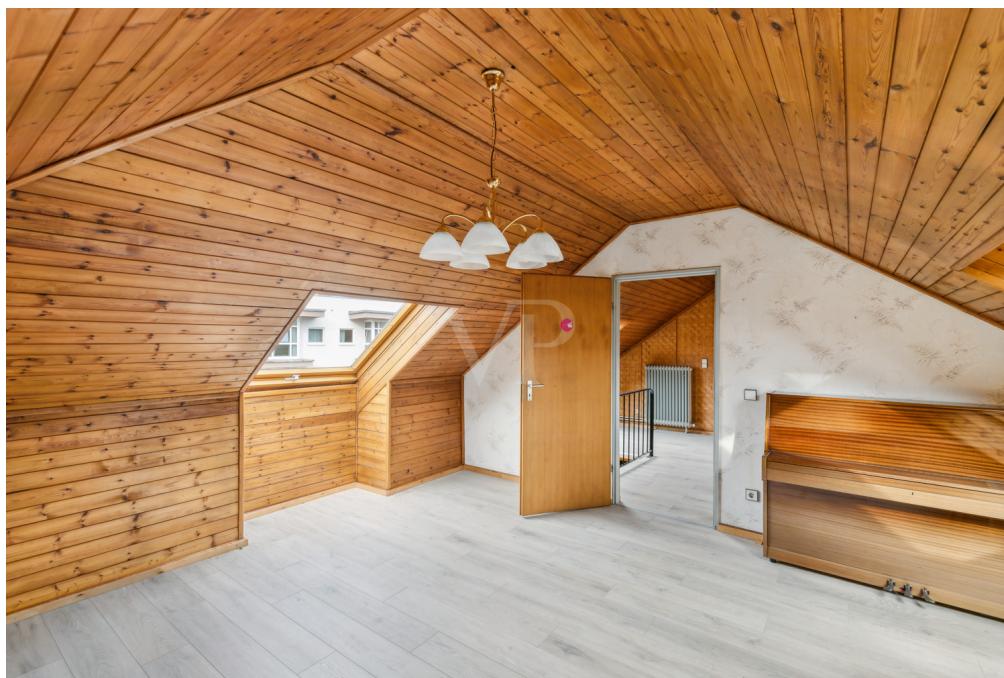
Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde

Die Immobilie



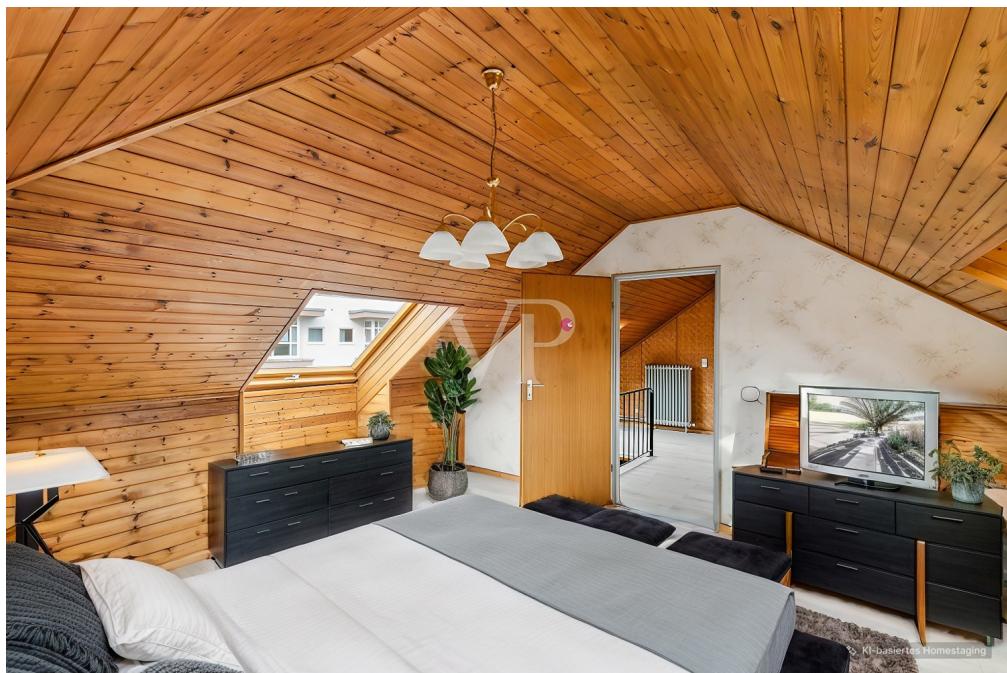
Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde

Die Immobilie



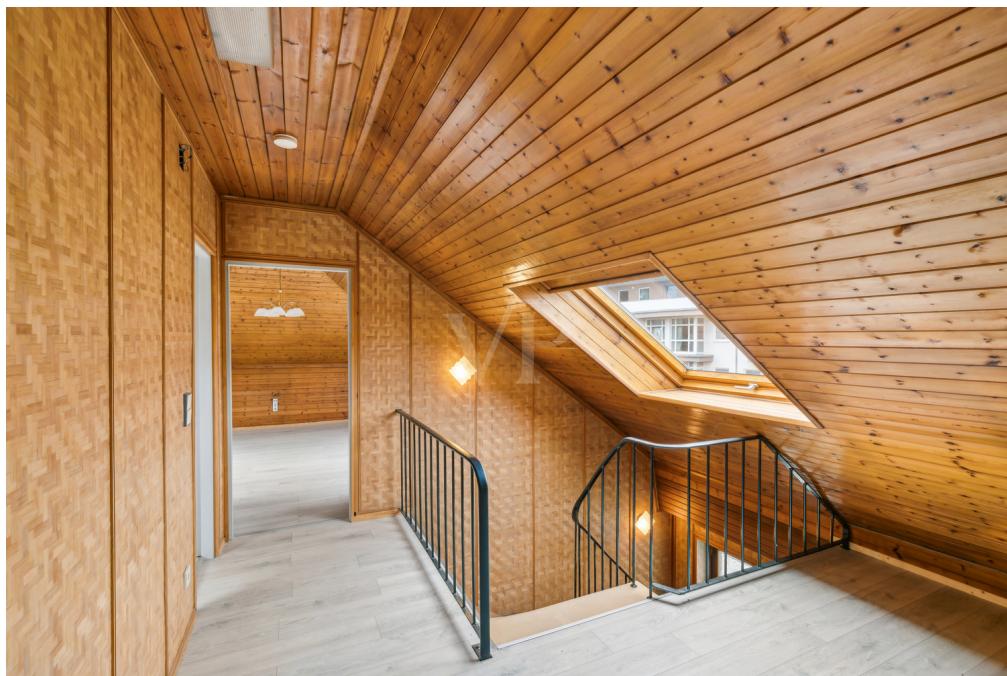
Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

Die Immobilie



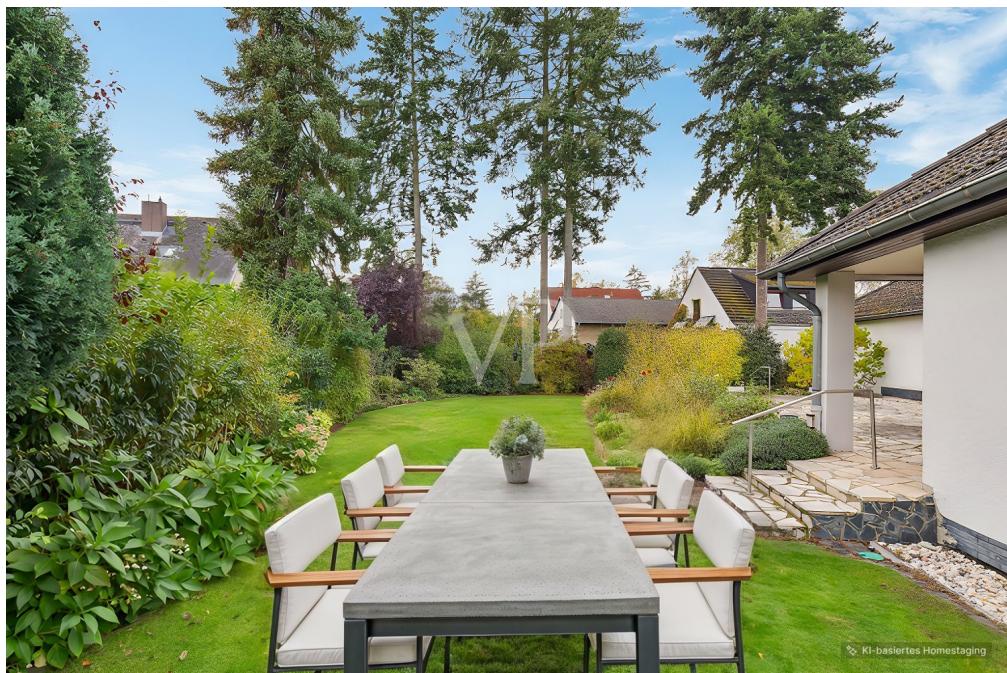
Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

Die Immobilie



The image features a laptop and a smartphone displaying the von Poll Immobilien website interface. A large blue smartphone in the foreground has a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code. To the right, there is a dark blue vertical panel with the 'VP VON POLL IMMOBILIEN' logo at the top. Below it, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white, followed by a smaller paragraph: 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the very bottom of the panel, the website address 'www.von-poll.com' is visible.

Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

Die Immobilie



A screenshot of the Von Poll Finance website. At the top, there is a dark blue header bar with the "VP" logo and the text "VON POLL FINANCE". Below the header, there is a section titled "IHR ANSPRECHPARTNER" featuring a portrait of a man with glasses and a beard, identified as Oliver Ianiro-Nietz. To the right of the portrait, there is a circular badge with the text "Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch." Below the portrait, his name "OLIVER IANIRO-NIETZ" is listed, along with his title "Baufinanzierungsspezialist" and "Geprüfter Fachmann für Immobilienfinanzierung (IfK)". His contact information is provided: "M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de" and the address "VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichtenfelde | Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin". Below this, there is a section titled "WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER" with a sub-section titled "WIR BIETEN IHNEN:". This section lists several services: "BUDGET-CHECK:", "Bonitätsbescheinigung", "Hypothesenzertifikat"; "FINANZIERUNGSBERATUNG:", "rund 700 Darlehensgeber im Vergleich", "Eigenkapitaloptimierung", "Fördermittelcheck", "Betreuung bei Auszahlung"; and "VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN". At the bottom of the page, there are logos for ING, Commerzbank, KfW, and a stylized "S". The website URL "www.vp-finance.de" is also present.

Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Shop Berlin Lichtenfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | lichterfelde@von-poll.com

Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

Ein erster Eindruck

Frei geplanter Architektenbungalow, grundsolide errichtet und mit unendlichen Gestaltungsmöglichkeiten – diese Bezeichnung trifft es im Kern!

Im Jahre 1972 von einem Berliner Bauunternehmer gemeinsam mit seinem Architekten als Familiendomizil geplant und verwirklicht, besticht diese Immobilie durch ihre klaren Strukturen und eine unglaublich solide Bausubstanz. Mit riesiger Doppelgarage, dem obligatorischen Schwimmbad nebst Sauna und Tauchbecken im Kellergeschoss, dem offenen Kamin mit Bestandsschutz und der großen Wohnfläche stand das Gebäude anderen luxuriösen Häusern im Süden Berlins in nichts nach.

Ein unglaublich großer Wohnbereich im Erdgeschoss mit großem Panoramafenster und Ausgang zur weitläufigen Gartenterrasse und die direkt vorgelagerte Küche mit älteren „Siematic“ – Einbaumobiliar (Kenner wissen um die Marke Siematic) bilden den Mittelpunkt des Erdgeschosses. Dennoch befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer mit Zutritt zur Ankleide, von welcher man wiederum zum eigenen Badezimmer gelangt, eine kleine Garderobe im Eingangsbereich, das tagesbelichtete Gäste – WC sowie ein kleiner Vorratsraum von dem man direkt in die große, ins Haus integrierte Garage gelangt - unglaublich praktisch und bequem!

Das Obergeschoss ist derzeit mit zwei Zimmern und einem ebenfalls tagesbelichteten Badezimmer ausgestattet, wobei ein Zimmer räumlich zum Rest des Dachraums geöffnet wurde. Hier im Obergeschoss ist ein immenses Gestaltungspotenzial enthalten – vom schlichten Renovieren der Zimmer über Öffnung des Dachraumes anhand von Gauben oder der kompletten Aufstockung eines Vollgeschosses mit neuem Dachgeschoss ist vieles denkbar.

Dieses wunderbare Juwel klassischer 70er – Jahre Architektur befindet sich im wunderbaren Alter von 52 Jahren, trägt die Spuren seines Lebens mit Würde und hat sich eine Frischzellenkur absolut verdient! Dem heutigen Zeitgeschmack angepasst und einer umfangreichen, liebevollen Renovierung unterzogen, kann dieses Solitär bald wieder in voller Pracht erscheinen.

Sie sind herzlich eingeladen, Ihren kleinen und großen Visionen eine Gestalt zu geben!

Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

Ausstattung und Details

- großzügiges, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im Bungalowstil mit enormen Gestaltungspotenzial!
- offener Kamin im Wohnbereich - bekommt man heute so nicht mehr genehmigt
- großes Panoramafenster zum Garten im Wohnbereich
- Außenjalousien an sämtlichen Fenstern, teilweise elektrisch
- sehr große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- vollunterkellert mit Schwimmbad & Pool (10 x 4m), zur Zeit außer Betrieb
- mehrere Badezimmer bzw. Duschmöglichkeiten / Toiletten
- ältere "Siematic" - Einbauküche mit elektrischen Geräten
- VIESSMANN - Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003 mit 16.000 Liter Tank
- große & partiell überdachte Gartenterrasse in Süd - West - Ausrichtung
- Möglichkeit der Aufstockung mit einem weiteren Vollgeschoss plus Dachgeschoss!!!

Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

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.

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 weithin 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 sowie den Berliner Autobahnring. 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. 20 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 Minuten Fahrminuten entfernt.

Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Objektnummer: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com