

Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

# Charmante 2,5-Zimmer-Hochparterrewohnung in denkmalgeschützter Wohnanlage in Lichterfelde- West

Objektnummer: 26331016



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

**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

**Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde**

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

Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	26331016	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70,1 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1.5	Modernisierung / Sanierung	2026
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1926	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	104.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Die Immobilie



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2026

Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde**

## **Ein erster Eindruck**

**Altbaufans aufgepasst: Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in Top-Lage von Lichterfelde-West sucht Liebhaber!**

**Diese attraktive Wohnung befindet sich im Hochparterre eines 9-Parteien-Hauses in einer denkmalgeschützten Wohnanlage aus dem Jahr 1926 – eingebettet in eine äußerst beliebte und ruhige Wohnlage von Lichterfelde-West.**

**Auf ca. 70,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet die Wohnung historischen Altbaucharme mit der Möglichkeit, eigene Wohnideen zu verwirklichen.**

**Bereits durchgeführte Renovierungsmaßnahmen unterstreichen den besonderen Charakter der Wohnung: Die originalen alten Dielenböden wurden fachgerecht abgeschliffen, neu lackiert und verleihen den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Auch die klassischen Doppelkastenster wurden aufgearbeitet und frisch gestrichen. Sie fügen sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild der denkmalgeschützten Anlage ein. Die Wände wurden weiß gestrichen.**

**Die Wohnung verfügt über 2,5 gut geschnittene Zimmer mit angenehmen Raumhöhen und einem schönen Altbauflair. Küche und Badezimmer - beide noch mit alten Terrazzoböden ausgestattet - befinden sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bieten damit die ideale Grundlage für eine individuelle Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.**

**Zu der Wohnung gehört ein großer und trockener Kellerraum.**

**Die ruhige und grüne Umgebung sowie die hervorragende Infrastruktur von Lichterfelde-West machen diesen Standort besonders attraktiv. Gepflegte Altbauten, kleine Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr prägen das beliebte Wohnviertel im Berliner Südwesten.**

**Die Wohnung ist frei und damit ideal für Selbstnutzer, die den Charme historischer Architektur schätzen und gleichzeitig Raum für eigene Gestaltungsideen suchen.**

**Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Wohnung bei einer Besichtigung vorzustellen!**

**Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde**

## **Ausstattung und Details**

- ca. 70,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9-Parteien-Haus
- Zur Eigentümergemeinschaft gehören 141 Wohneinheiten.
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 21.829 m<sup>2</sup>.
- Der Miteigentumsanteil beträgt 527/100.000
- Das Ensemble aus dem Baujahr 1926 steht unter Denkmalschutz.
- Im gemeinschaftlich genutzten, sehr gepflegten Gartenbereich stehen Bänke und Spielbereiche (z.B. Tischtennisplatte, Rutsche etc.) zur Verfügung
- 2,5 Zimmer insgesamt
- Geräumiges Wohnzimmer
- Großes Schlafzimmer
- Weiteres kleines Zimmer
- Küche mit Terrazzoboden und separater Speisekammer (ohne Möbel)
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Alle Wohnräume sind mit wunderschönen, frisch überarbeiteten Dielen ausgestattet. Im kleinen Zimmer wurden neue Holzdielen verlegt.
- Original Doppelkastenfester, frisch lackiert
- Großer Kellerraum
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt aktuell 330 € zzgl. 98 € Instandhaltungsrücklage pro Monat, insgesamt also 428 €.

**Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde**

## **Alles zum Standort**

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 Vorplatz am Bahnhof Lichterfelde-West mit lokalen und vielseitigen Geschäften und einzigartiger Architektur.

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.

Man befindet sich hier mitten im Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés rund um den charmanten S-Bahnhof Lichterfelde-West (S1).

Wichtige Magistralen sind die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten und die B1, welche nach Westen bzw. Osten führt.

Der Flughafen BER ist mit dem PKW innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. das bekannte Goethe Gymnasium, befinden sich in der Nähe.

**Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26331016 - 12205 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde**

## **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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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