

Berlin - Lichterfelde

# Architektenhaus für 2 Familien mit Einliegerwohnung & Garagen!

Objektnummer: 26331017



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

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 355 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 853 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde**

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

Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	26331017	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 355 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Badezimmer	3		
Baujahr	1972		
Stellplatz	2 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2019
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	126.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde**

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage – vielseitig nutzbar!

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügiges Wohnen, attraktive Einnahmemöglichkeiten und nachhaltige Technik.

Ursprünglich 1972 als Bungalow aus Gasbetonbauteilen errichtet, wurde das Haus 1988 durch die Aufstockung des Dachgeschosses erweitert, 1992 ausgebaut und bietet heute eine Gesamtwohnfläche von ca. 355 m<sup>2</sup> auf einem 853 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Immobilie umfasst:

- eine 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (aktuell vermietet)
- eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- ein separates Einliegerapartment (aktuell vermietet)

Alle Einheiten verfügen über eigene Zugänge sowie separate Terrassenbereiche, was ein hohes Maß an Privatsphäre ermöglicht – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Besondere Highlights:

- weitläufiger, liebevoll angelegter Garten mit Sauna
- Photovoltaikanlage (Baujahr 2010, 21 kW) mit garantierter Förderung bis 2030
- zusätzliche Einnahmen durch Stromeinspeisung (ca. 440 € monatlich)
- aktuelle Mieteinnahmen der Erdgeschosswohneinheiten: ca. 2.200 € monatlich
- vollständig fossilfreie Beheizung des Gebäudes durch Elektroheizung

- Glasfaseranschluss für modernes Arbeiten und Wohnen
- zwei Garagen sowie zwei Außenstellplätze

#### Ausstattung & Modernisierungen:

- Einbauküchen in allen Wohneinheiten
- Erneuerung von Küchen, Bädern sowie Bodenbelägen (Dielen/Parkett/Kork) von 1992-2000
- neue Fenster im Erdgeschoss (2019, 3-fach verglast)
- sehr gute Dachdämmung (ca. 40 cm)
- kein Keller – kein Schichtenwasserproblem

Die Architektur des Hauses ist besonders ansprechend und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Eigennutzung. Für die vermieteten Erdgeschosswohnungen kann Eigenbedarf angemeldet werden.

#### Fazit:

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, nachhaltige Energienutzung und flexible Nutzungskonzepte in einer ruhigen und attraktiven Umgebung verbinden möchten.

**Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde**

## Ausstattung und Details

- Großzügiges Zweifamilienhaus plus Einliegerapartment
- Rund 355 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 853 m<sup>2</sup> großen Grundstück!
- Insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer & 3 Badezimmer
- Vier Gartenterrassen
- Zwei Saunen – jeweils 1 x im Haus und 1 x im Gartenbereich
- Drei voll ausgestattete Einbauküchen
- Zusätzliches Gäste-WC mit integrierter Dusche
- Separate Einliegerwohnung vorhanden
- Zwei Außenstellplätze für Fahrzeuge
- Zwei Garagenstellplätze
- Photovoltaikanlage mit 21,4 kWp Leistung (gefördert bis 2030)
- Elektroheizung mit Sölker Marmor (hoher Anteil an Infrarotstrahlen)
- Moderner Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Dreifach verglaste Fenster im Erdgeschoss
- Kameraüberwachungssystem mit Speicherfunktion
- Satellitenanlage für TV-Empfang

**Objektnummer: 26331017 - 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. 15 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 Minuten Fahrminuten entfernt.

**Objektnummer: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde**

## Sonstige Angaben

**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: 26331017 - 12209 Berlin - 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)