

Berlin – Lichterfelde

## Architecture for individualists on a large plot of land in a quiet location!

*Property ID: 24331020*



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

**PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.154 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## At a glance

Property ID	24331020	Purchase Price	1.150.000 EUR
Living Space	ca. 230 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	5	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Usable Space	ca. 200 m <sup>2</sup>
Type of parking	3 x Other	Equipment	Terrace, Swimming pool, Sauna, Fireplace

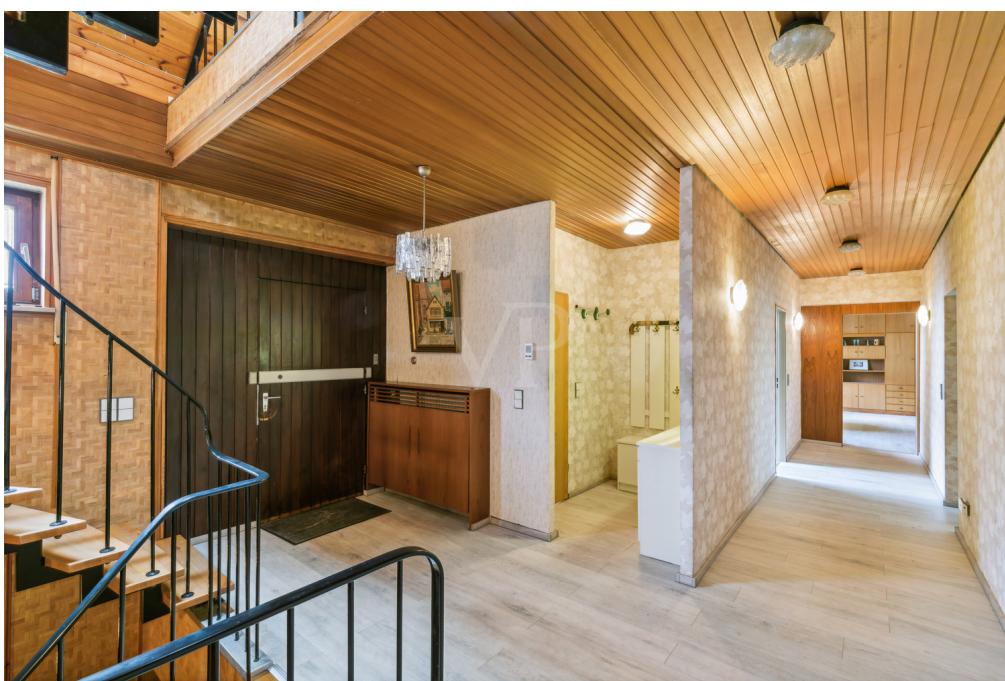
**Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	171.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.11.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2003

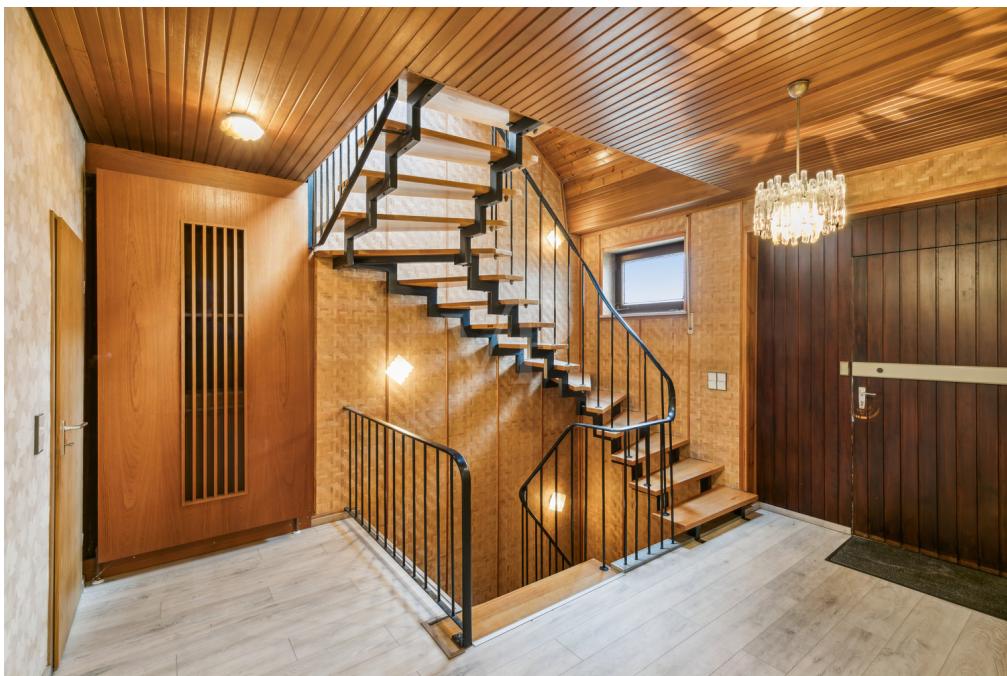
Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



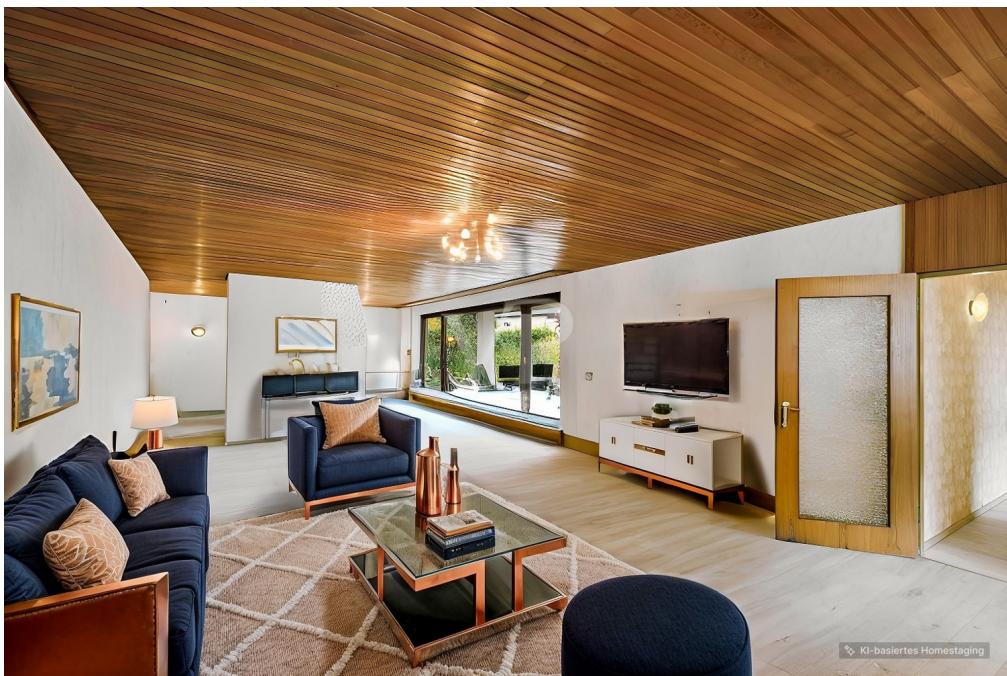
Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



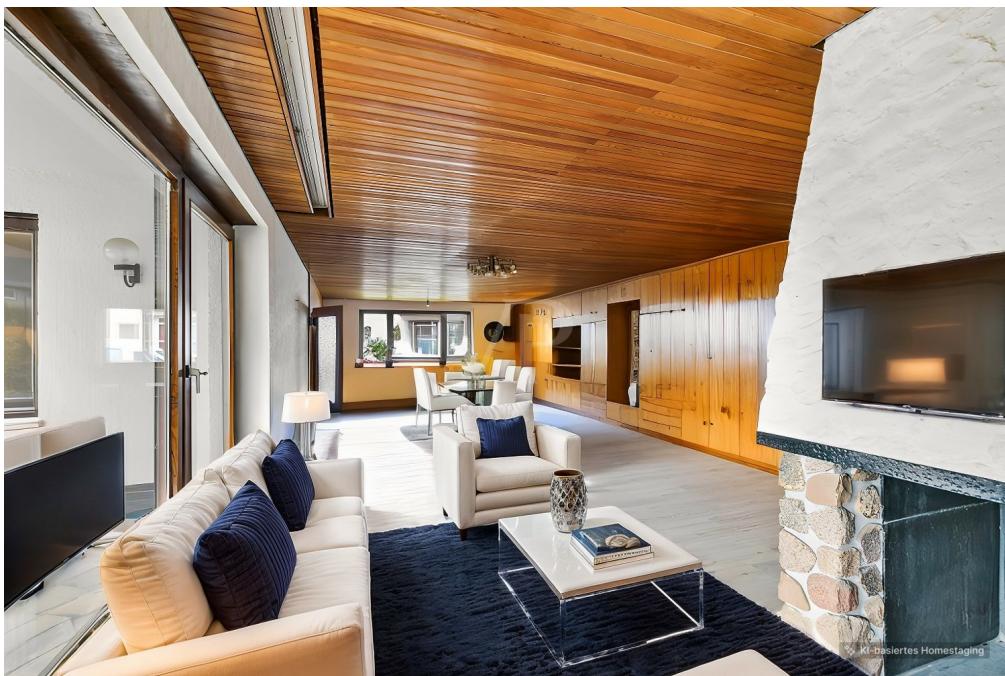
Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichtenfelde

# The property



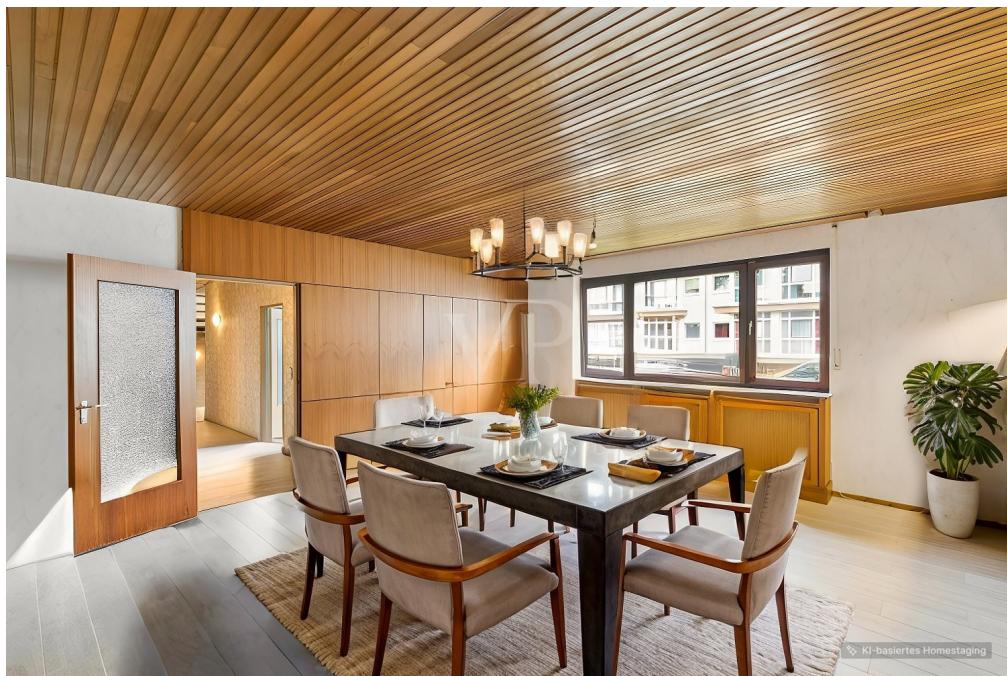
Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



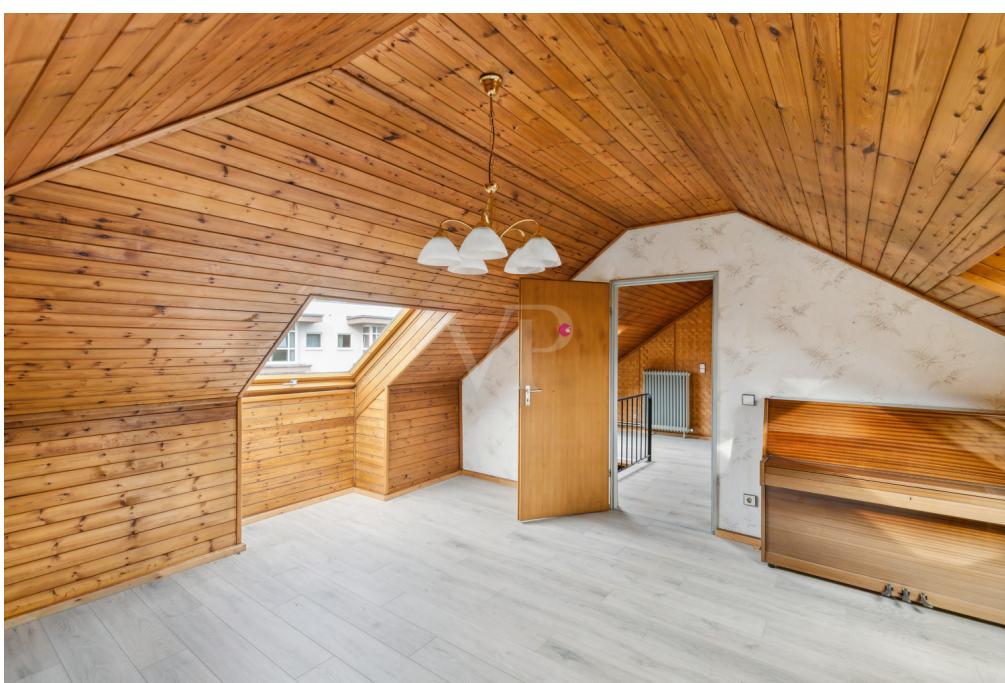
Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



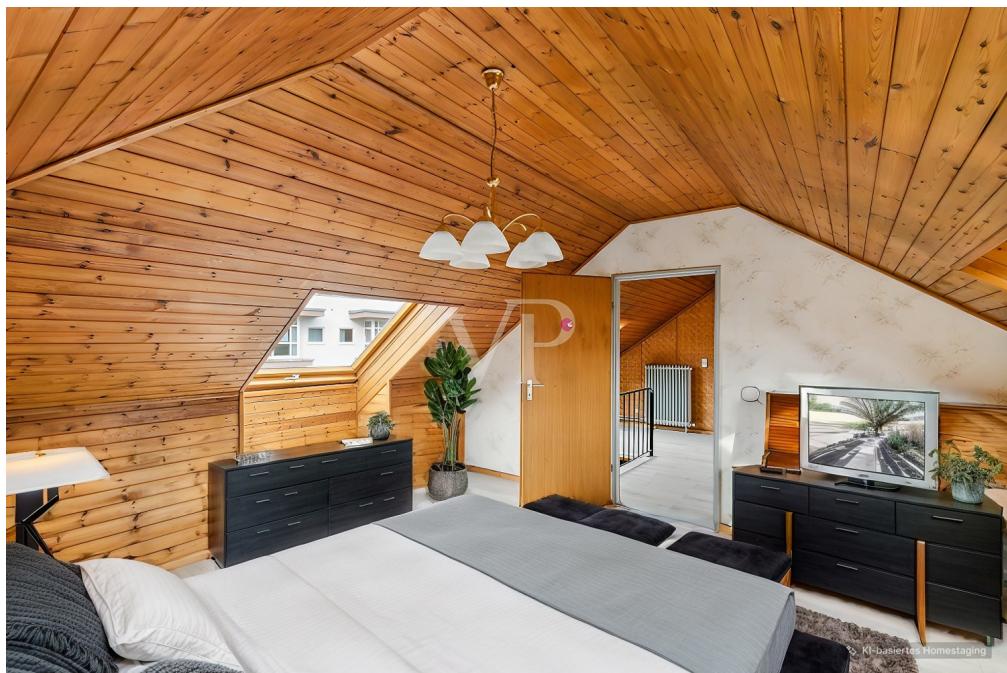
Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



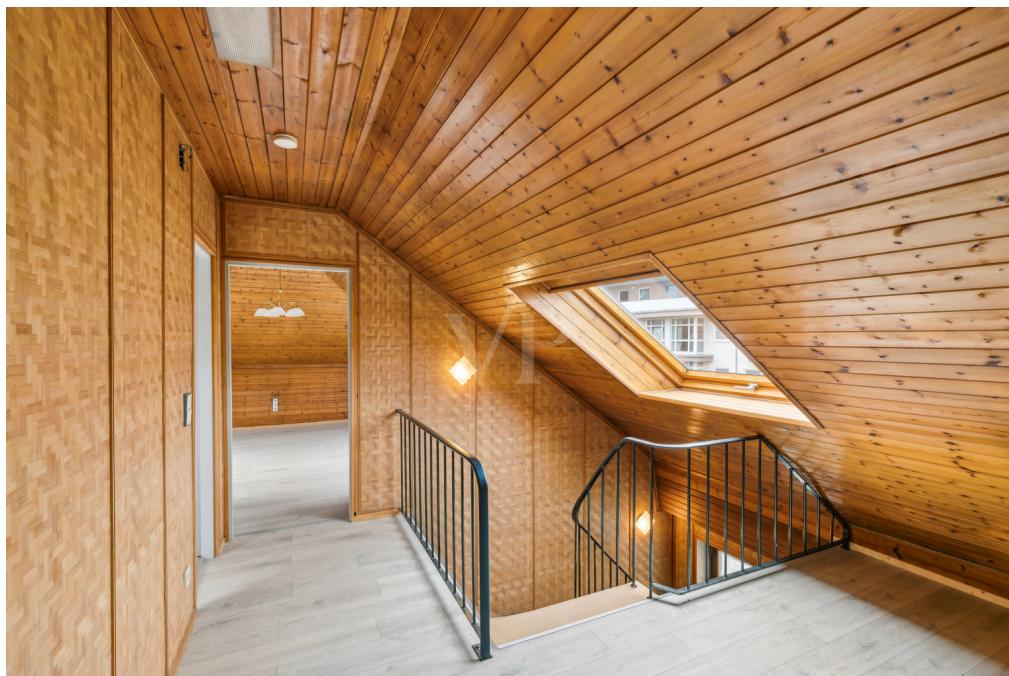
Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



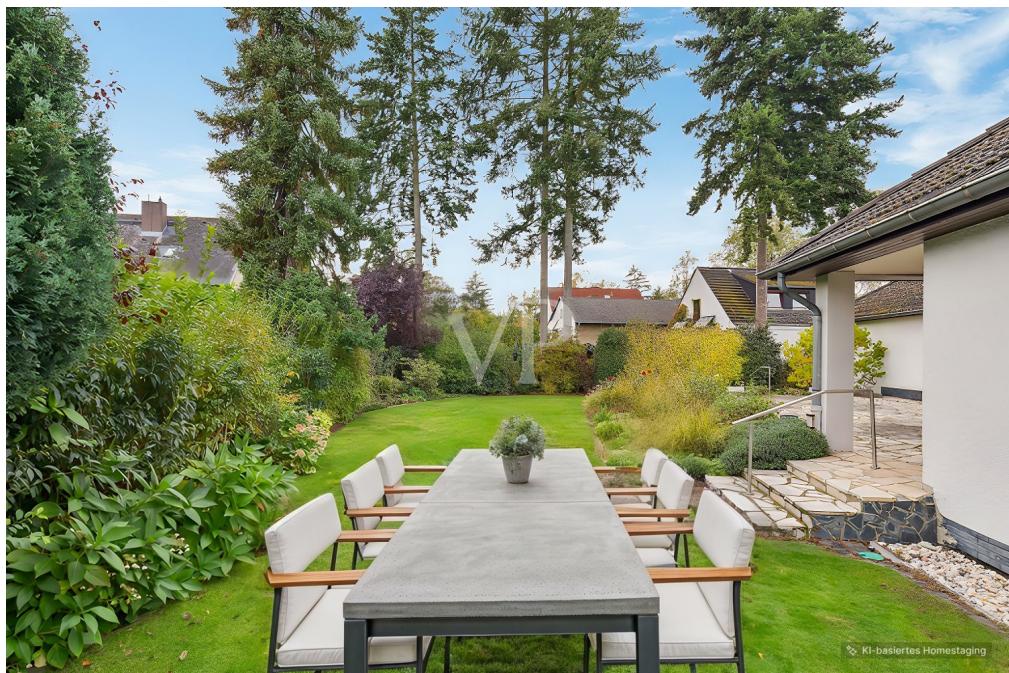
Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



The image features a laptop and a smartphone on the left, both displaying the von Poll Immobilien website. On the right, a large blue smartphone screen shows a white speech bubble with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code. The background is dark blue with white text. The von Poll logo is in the top right corner. The text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a large, bold, white font. Below it, smaller text reads 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website address 'www.von-poll.com' is written in white.

Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienfinanzierung (IfK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSEN 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     

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde

## The property

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90

**Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## A first impression

A custom-designed architect-built bungalow, solidly constructed and offering endless design possibilities – this description perfectly captures its essence! Planned and built in 1972 by a Berlin building contractor and his architect as a family home, this property impresses with its clear lines and incredibly robust construction. With a huge double garage, the obligatory swimming pool with sauna and plunge pool in the basement, the grandfathered fireplace, and the generous living space, the building was on par with other luxury homes in southern Berlin. An incredibly spacious living area on the ground floor, featuring a large panoramic window and access to the expansive garden terrace, and the adjoining kitchen with vintage "Siematic" built-in cabinetry (connoisseurs will recognize the Siematic brand), form the heart of the ground floor. This level also includes a bedroom with access to a dressing room, which in turn leads to the en-suite bathroom, a small cloakroom in the entrance area, a naturally lit guest WC, and a small storage room with direct access to the large, integrated garage – incredibly practical and convenient! The upper floor currently comprises two rooms and a bathroom with natural light, one of which has been opened up to the rest of the attic space. This upper floor offers immense design potential – from simply renovating the rooms to opening up the attic space with dormer windows, or even completely adding a full story with a new attic, many options are conceivable. This wonderful gem of classic 1970s architecture, at the ripe old age of 52, bears the marks of its life with dignity and absolutely deserves a makeover! Adapted to contemporary tastes and undergoing a comprehensive, loving renovation, this unique property can soon shine again in all its glory. You are warmly invited to give shape to your visions, both big and small!

**Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Details of amenities

- 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!!!

**Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## All about the location

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.

**Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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