

Berlin – Lichterfelde

## Well-maintained family villa on a unique plot of land with expansion potential in the attic.

Property ID: 25331001



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

**PURCHASE PRICE: 1.495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196,45 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.404 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## At a glance

Property ID	25331001
Living Space	ca. 196,45 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1935
Type of parking	1 x Garage, 1 x Other

Purchase Price	1.495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 97 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	29.01.2035	Final Energy Demand	340.15 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## The property





Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## The property





Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## The property





Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## The property





Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## The property





Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## 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: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## The property



**Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde**

## The property





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](mailto: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
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN







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

Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## A first impression

This well-maintained villa, built in 1935, offers approximately 196.45 m<sup>2</sup> of living space on a plot of approximately 1,404 m<sup>2</sup>, providing ample room for comfortable living and individual design possibilities. With 6 rooms, 2 bathrooms, and 2 balconies/terraces, this property is ideal for families who value spacious living. This attractive 1930s house has been continuously maintained and is therefore in excellent condition. Key modernizations include, for example, a new roof (2005), roof insulation (2006), renovation of the balcony support beams (2006), and a comprehensive bathroom renovation (2004). Most recently, in 2018, the gutters were replaced and the soffits were repainted. These ongoing improvements ensure an appealing appearance and a sound building structure. The property impresses with its well-maintained features and thoughtfully designed floor plan. On the ground floor, you'll find the spacious living and dining area, which can be separated by an elegant wooden sliding door. A large panoramic window offers a view of the expansive garden and creates a bright and welcoming atmosphere. Exterior blinds on the ground floor – some of which are electrically operated – provide added comfort. The well-maintained fitted kitchen completes the ground floor. Four bedrooms await you on the upper floor, including the master bathroom with a bathtub and separate shower. The balcony, directly accessible from the master bedroom, offers a pleasant retreat overlooking the garden. The other bedrooms also offer a variety of uses, such as children's rooms, a home office, or guest rooms. The house has a full basement with direct access to the garden. Here, there is also ample space for storage or hobby areas. It's worth noting that all rooms in the basement have natural light. A garage and a renovated driveway (2012) complete the property's amenities. The oil-fired central heating system was installed in 1996, and the 5,000-liter oil tank dates from 1999. Thanks to continuous maintenance, such as replacing the silicone seals on the windows (2015) and waterproofing the basement (2014), the house is ready for immediate occupancy. The attic also offers potential for future expansion should additional living space be required. The property impresses not only with its generous living area and diverse features but also with its expansive grounds. The well-maintained garden provides ample space for individual gardening ideas or leisure activities. Overall, this villa offers a successful blend of tradition and modernity, providing a high level of living comfort in a stylish setting. Please do not hesitate to contact us for further information or to arrange a viewing!



Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Details of amenities

- großzügiges, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im klassischen Stil mit großem Gestaltungspotenzial
- großes Panoramafenster zum Garten im Wohnbereich
- Wohn - und Ess- Bereich sind durch Holzschiebetür getrennt
- Außenjalousien im Erdgeschoss, teilweise elektrisch
- Verdunkelung im Obergeschoss mittels Klappläden
- 1 Garage
- vollunterkellert, Zugang zum Garten
- Master -Badezimmer mit Wanne und Dusche
- gepflegte Einbauküche
- VIESSMANN -Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996 mit 5000 l Tank
- große Gartenterrasse in Ost Ausrichtung
- Balkon vom Schlafzimmer mit einzigartigem Blick in den Garten
- Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses

**Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde**

## All about the location

Dieses 30er-Jahre-Haus befindet sich in einer ausgesprochen gefragten Wohnlage mitten im Herzen des Bezirks Zehlendorf, einem harmonisch gewachsenen Vorort mit altem Villenbestand. Er bietet ein ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. In nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, ein exklusiver großer Fitnessclub und Restaurants. Die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

Viele beliebte Kindergärten und Schulen u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn ist der Zubringer Steglitz, den man in wenigen Minuten erreicht. Zehlendorf ist per Bus (X10 bis Bahnhof Zoo, M48 Richtung Alexanderplatz), S-Bahn und U-Bahn mit der Innenstadt verbunden (S 1, U 3). Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. eine halbe Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar. Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar.

Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 340.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## 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)