

Berlin - Lichterfelde

# Großzügiges 30er-Jahre-Haus in Bestlage von Lichterfelde

Property ID: 26331014



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

**PURCHASE PRICE: 1.700.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 881 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26331014 - 12203 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: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## At a glance

Property ID	26331014	Purchase Price	1.700.000 EUR
Living Space	ca. 280 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2017
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1936	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	84.01 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.03.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



**Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **A first impression**

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 vereint klassische Architektur mit einem hohen Maß an Wohnqualität und Großzügigkeit. Auf einem ca. 881 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich eine Wohnfläche von rund 280 m<sup>2</sup>, die mit insgesamt sieben Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2004 wurde die Immobilie technisch grundlegend modernisiert – einschließlich der Erneuerung von Elektrik und Leitungen. Weitere wesentliche Maßnahmen erfolgten im Jahr 2017 mit der Dämmung, Neueindeckung und dem Ausbau des Daches.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine offene und zugleich angenehm strukturierte Raumaufteilung: Wohnzimmer, Esszimmer und Bibliothek bilden eine zusammenhängende Einheit und schaffen ein großzügiges, harmonisches Wohngefühl. Die fließenden Übergänge ermöglichen sowohl gemeinschaftliches Leben als auch ruhige Rückzugsbereiche.

Der Wohnbereich wird durch einen großzügigen Wintergarten ergänzt, der nahezu die gesamte Breite des Erdgeschosses einnimmt und als lichtdurchfluteter Aufenthaltsbereich dient. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse, wodurch eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

Hochwertige Parkett- und Dielenböden sowie ein offener Kamin sorgen für eine warme und behagliche Wohnatmosphäre.

Die Einbauküche ist funktional gestaltet und verfügt über einen eigenen Essbereich, der sich ideal für den Alltag eignet.

Im Obergeschoss stehen Ihnen vier Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnlich großzügige Flurbereich, der derzeit sogar Platz für ein Piano bietet und dem Geschoss eine offene, repräsentative Wirkung verleiht.

Das ausgebauten Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Bad und eignet sich ideal als separater Bereich für Gäste, Arbeiten oder individuelle Nutzung.

Auch das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen: Neben einem Heizungsraum stehen Ihnen hier ein Hobbyraum sowie eine Sauna zur Verfügung.

**Der Außenbereich präsentiert sich derzeit in einem naturbelassenen Zustand und bietet damit viel Raum für eigene Gestaltungsideen. Der überdachte Pool lädt im Sommer schon jetzt dazu ein, hier Bahnen zu ziehen.**

**Für zusätzlichen Komfort sorgen Rollläden, eine moderne Gaszentralheizung sowie eine Garage und ein weiterer Stellplatz davor.**

**Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus Substanz, Großzügigkeit und Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die ein Haus mit Charakter und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.**

**Gern präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.**

**Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Details of amenities**

- **Rolläden**
- **Einbauküche**
- **Kamin**
- **Parkett**
- **Dielen**
- **Sauna**
- **Außenpool mit Überdachung**
- **Garage**
- **Stellplatz**

**Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Berliner Südwesten. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, was eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre schafft.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Infrastruktur: In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Kindergärten sowie eine Auswahl an renommierten Grundschulen und weiterführenden Schulen, die bequem erreichbar sind. Dies macht die Lage insbesondere für Familien äußerst attraktiv.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie kleinere Fachgeschäfte befinden sich in der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch die Einkaufsvielfalt im nahegelegenen Steglitzer Zentrum rund um die Schloßstraße mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsangeboten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien sowie S-Bahn-Anschlüsse gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und die umliegenden Bezirke. Auch das westliche Stadtzentrum rund um den Kurfürstendamm ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

Darüber hinaus ist die Lage auch für Autofahrer besonders komfortabel: Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Berliner City-West sowie der Stadtautobahn. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist je nach Verkehrslage in etwa 30 bis 40 Minuten mit dem Pkw erreichbar; alternativ bestehen auch gute Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, familienfreundlicher Infrastruktur sowie sehr guter Erreichbarkeit der Berliner Zentren macht diese Lage zu einer besonders gefragten Wohnadresse im Berliner Südwesten.

**Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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