

Berlin – Lichterfelde

## Beautiful 3.5-room apartment in a listed building complex in Lichterfelde-West

*Property ID: 25331033*



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

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86,67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 25331033 - 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: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25331033                 |
| Living Space         | ca. 86,67 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 1                        |
| Rooms                | 3.5                      |
| Year of construction | 1926                     |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 395.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Garden / shared use                                                       |

Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 104.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 15.08.2029       | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1976                           |

Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331033 - 12203 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: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## A first impression

Attention all lovers of period properties: Charming dream apartment seeks new owner! This cozy apartment simply exudes a wonderful ambiance! Even upon entering the listed building complex through the well-maintained garden, you can sense that architect Bruno Langkeit created something truly special here between 1926 and 1927. The unique atmosphere continues in the stairwell. And then you enter the apartment itself...: A long, beautiful hallway, bright and spacious rooms, a kitchen and bathroom with retro charm, large, freshly painted double-glazed windows, original wooden doors, and beautifully restored wooden floorboards define the charm of this apartment! The approximately 86 m<sup>2</sup> of living space is distributed across a generous hallway, a light-filled kitchen and an equally bright bathroom, three large rooms, and a smaller room overlooking the garden. The apartment is vacant and therefore ideal for owner-occupiers who aren't afraid to renovate. The windows and floorboards have already been beautifully restored; everything else is up to you. The apartment includes a large, dry basement storage room. We look forward to showing you this gem during a viewing!

Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Details of amenities

- ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9-Parteien-Haus
- Zur Eigentümergemeinschaft gehören 141 Wohneinheiten.
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 21.829 m<sup>2</sup>.
- Das Ensemble steht unter Denkmalschutz.
- Im gemeinschaftlich genutzten, sehr gepflegten Gartenbereich stehen Bänke und Spielbereiche (z.B. Tischtennisplatte, Rutsche etc.) zur Verfügung
- 3,5 Zimmer insgesamt
- Großes Wohnzimmer mit Flügeltür zum benachbarten Zimmer / Esszimmer
- Großes Schlafzimmer
- Weiteres kleines Zimmer
- Küche mit Terrazzoboden
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Alle Wohnräume sind mit wunderschönen, frisch überarbeiteten Dielen ausgestattet
- Original Doppelkastenfester, frisch lackiert
- Großer Kellerraum
- Trockenboden im Dachgeschoss
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt ab 01.01.2026 452 € zzgl. 120 € Instandhaltungsrücklage pro Monat, insgesamt also 572 €.

Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## All about the location

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.

Property ID: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.8.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25331033 - 12203 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)