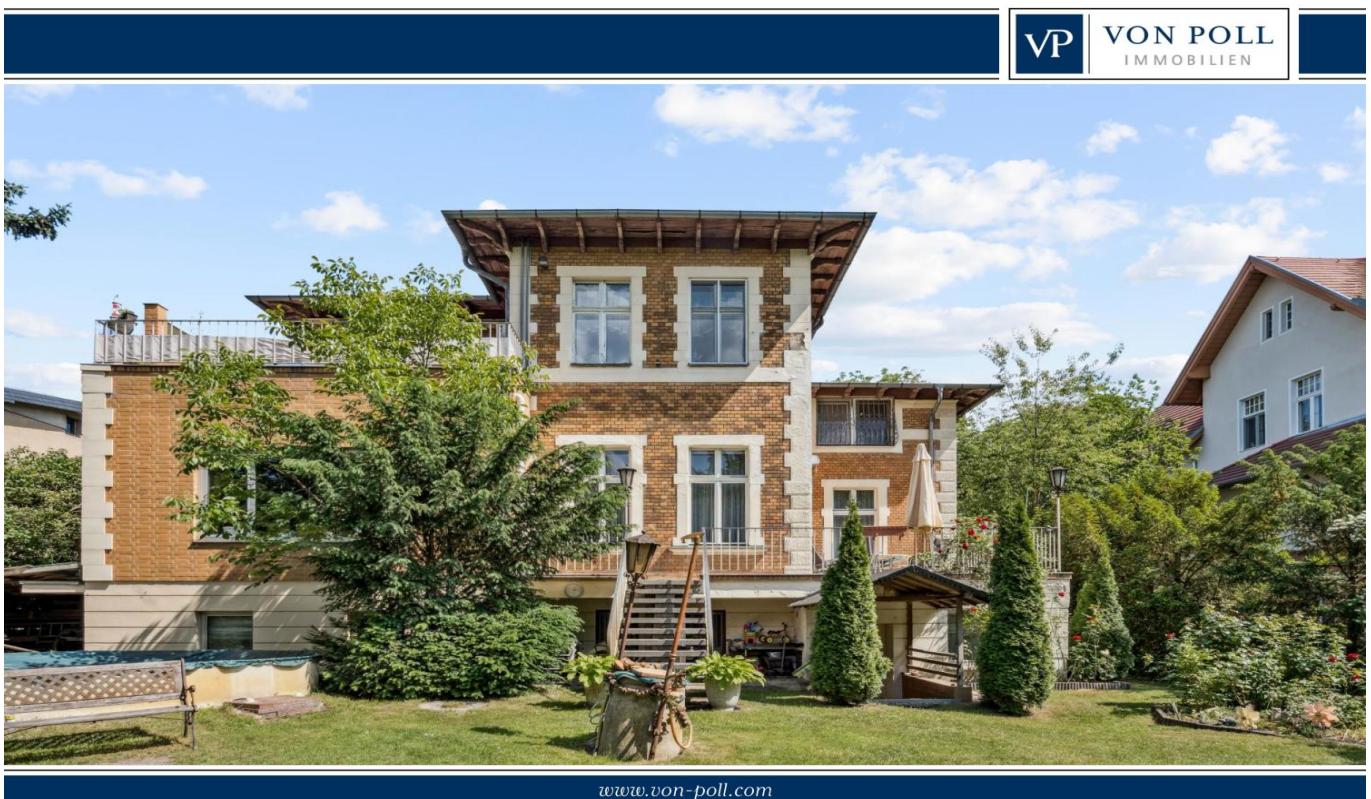


Berlin – Lichterfelde

# A lovely gem on a large property in Lichterfelde

*Property ID: 25331036*



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

PURCHASE PRICE: 2.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 323,84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.288 m<sup>2</sup>

Property ID: 25331036 - 12207 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: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## At a glance

Property ID	25331036	Purchase Price	2.200.000 EUR
Living Space	ca. 323,84 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Modernisation / Refurbishment	1990
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1889	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichtenfelde**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331036 - 12207 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



Shop Berlin Licherfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | [licherfelde@von-poll.com](mailto:licherfelde@von-poll.com)



Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichtenfelde

## The property



**Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## A first impression

This impressive detached house in Lichterfelde offers approximately 324 m<sup>2</sup> of living space on a generous plot of approximately 1,288 m<sup>2</sup>, providing ample room for diverse uses. Built in 1889, the property is in good condition, although it was last modernized in 1990 and requires contemporary technical upgrades. With a total of nine rooms, the house offers plenty of space for a large family. Some rooms feature stucco ceilings, which emphasize the house's historical charm. Currently, some ceilings are suspended and paneled with wood. The spacious basement, with its generous ceiling height, offers flexible usage options, providing additional storage space or room for recreational activities. The building is currently used as a two-family home and therefore has two kitchens. This makes it suitable for use as a multi-generational home or for renting out a separate living area. The house boasts two large terraces, from which most rooms and outdoor areas offer views of the expansive garden. The garden's size provides space for various recreational activities. Here, next to the deep well, you'll find a pool that provides refreshment on warm days. A garage and carport are available for your vehicles. This property is ideally suited for families who value ample space both inside and outside the house and are willing to invest in modernization to enhance comfort to modern standards. Its location in Lichterfelde offers urban living with proximity to schools, shops, and public transport, combined with the charm of a turn-of-the-century house. Please note that the house is a listed building (residential building, 1888–1889, designed by Julius Assmann). You are warmly invited to see for yourself the potential of this house and arrange a viewing to experience the charm and possibilities of this detached home.

**Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichtenfelde**

## Details of amenities

- Aktuelle Nutzung als Zweifamilienhaus
- Zwei Küchen
- Parkett
- Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 3,60m
- Kaminofen
- Stuck an den Decken
- Zwei große Terrassen
- Großer Garten
- Pool im Garten
- Garage
- Carport
- Ensembleschutz

**Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## All about the location

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.

Das exklusive Lichterfelde 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 Kranoldplatz.

Der Regional- und S-Bahnhof Lichterfelde Ost ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Von dort ist man in einer knappen halben Stunde am Bahnhof Friedrichstr.

Ebenfalls in nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés.

Wichtigste Magistrale ist die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, die im Norden an die B1 angebunden ist, welche nach Westen bzw. Osten führt. Ins südliche Umland so wie den südlichen Berliner Ring (A10) gelangt man innerhalb weniger Minuten über die nahegelegene Osdorfer Straße und dann die B101.

Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn A115 in ca. 30 Minuten erreichbar.

**Property ID: 25331036 - 12207 Berlin – Licherfelde**

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25331036 - 12207 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)