

Berlin - Lichterfelde

# Architektenhaus für 2 Familien mit Einliegerwohnung & Garagen!

*Property ID: 26331017*



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

**PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 355 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 853 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26331017 - 12209 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: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## At a glance

Property ID	26331017	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 355 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	9		
Bathrooms	3		
Year of construction	1972	Modernisation / Refurbishment	2019
Type of parking	2 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Usable Space	ca. 32 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	126.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde

## The property



**Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde**

## A first impression

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage – vielseitig nutzbar!

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügiges Wohnen, attraktive Einnahmemöglichkeiten und nachhaltige Technik.

Ursprünglich 1972 als Bungalow aus Gasbetonbauteilen errichtet, wurde das Haus 1988 durch die Aufstockung des Dachgeschosses erweitert, 1992 ausgebaut und bietet heute eine Gesamtwohnfläche von ca. 355 m<sup>2</sup> auf einem 853 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Immobilie umfasst:

- eine 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (aktuell vermietet)
- eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- ein separates Einliegerapartment (aktuell vermietet)

Alle Einheiten verfügen über eigene Zugänge sowie separate Terrassenbereiche, was ein hohes Maß an Privatsphäre ermöglicht – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Besondere Highlights:

- weitläufiger, liebevoll angelegter Garten mit Sauna
- Photovoltaikanlage (Baujahr 2010, 21 kW) mit garantierter Förderung bis 2030
- zusätzliche Einnahmen durch Stromeinspeisung (ca. 440 € monatlich)
- aktuelle Mieteinnahmen der Erdgeschosswohneinheiten: ca. 2.200 € monatlich
- vollständig fossilfreie Beheizung des Gebäudes durch Elektroheizung

- Glasfaseranschluss für modernes Arbeiten und Wohnen
- zwei Garagen sowie zwei Außenstellplätze

#### Ausstattung & Modernisierungen:

- Einbauküchen in allen Wohneinheiten
- Erneuerung von Küchen, Bädern sowie Bodenbelägen (Dielen/Parkett/Kork) von 1992-2000
- neue Fenster im Erdgeschoss (2019, 3-fach verglast)
- sehr gute Dachdämmung (ca. 40 cm)
- kein Keller – kein Schichtenwasserproblem

Die Architektur des Hauses ist besonders ansprechend und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Eigennutzung. Für die vermieteten Erdgeschosswohnungen kann Eigenbedarf angemeldet werden.

#### Fazit:

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, nachhaltige Energienutzung und flexible Nutzungskonzepte in einer ruhigen und attraktiven Umgebung verbinden möchten.

**Property ID: 26331017 - 12209 Berlin - Lichterfelde**

## Details of amenities

- Großzügiges Zweifamilienhaus plus Einliegerapartment
- Rund 355 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 853 m<sup>2</sup> großen Grundstück!
- Insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer & 3 Badezimmer
- Vier Gartenterrassen
- Zwei Saunen – jeweils 1 x im Haus und 1 x im Gartenbereich
- Drei voll ausgestattete Einbauküchen
- Zusätzliches Gäste-WC mit integrierter Dusche
- Separate Einliegerwohnung vorhanden
- Zwei Außenstellplätze für Fahrzeuge
- Zwei Garagenstellplätze
- Photovoltaikanlage mit 21,4 kWp Leistung (gefördert bis 2030)
- Elektroheizung mit Sölker Marmor (hoher Anteil an Infrarotstrahlen)
- Moderner Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Dreifach verglaste Fenster im Erdgeschoss
- Kameraüberwachungssystem mit Speicherfunktion
- Satellitenanlage für TV-Empfang

**Property ID: 26331017 - 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. 15 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 Minuten Fahrminuten entfernt.

**Property ID: 26331017 - 12209 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: 26331017 - 12209 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)