

Berlin – Zehlendorf

Ideal for families! 3.5-room apartment in a central location in Lichterfelde with balcony and parking space.

Property ID: 25331055



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91,6 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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

Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

At a glance

Property ID	25331055
Living Space	ca. 91,6 m²
Floor	3
Rooms	3.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1964
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	459.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 14 m²
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	30.07.2035	Final energy consumption	138.50 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

The property



Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

The property



Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

The property



Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

The property



Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

The property



Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

The property



Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

The property



Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

The property



Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

A first impression

Spacious family living with a sunny balcony, communal garden, and parking! Welcome to your new home! This bright and spacious 3.5-room family apartment is located on the 3rd floor of a well-maintained building dating from 1964 – in a quiet location yet with excellent transport links. With approximately 91.6 m² of living space, it offers an ideal layout for families who want to combine comfort with practicality. A place to arrive – perfect layout for families. Upon entering the apartment, you are greeted by a spacious hallway with plenty of room for coats, shoes, and all sorts of accessories. From here, you can access all the living areas – practical and well-organized for everyday family life. The heart of the apartment is the impressive living and dining area of approximately 47 m², which is flooded with natural light throughout the day thanks to large windows. This is where family life happens: playing, relaxing, and eating together. The west-facing balcony is a real highlight – perfect for sunny afternoons, al fresco dinners, or a relaxing evening at sunset. Family-friendly kitchen – cooking, eating, and spending time together. The spacious kitchen invites you to cook together and even offers space for a quick snack at the bistro table. The bathroom, modernized in 2018, features a comfortable bathtub and a bright atmosphere – ideal for long baths for children or relaxing moments for parents. The electrical system was also updated during the modernization, ensuring a contemporary standard. Private retreats for young and old. The east-facing master bedroom offers a peaceful start to the day and restful nights. The children's room, which can also be used as a study or guest room, is flexible and can "grow" with the family – from a nursery to a teenager's room. High-quality parquet flooring in the living and sleeping areas creates a warm atmosphere, while the bathroom features timeless tiles. Triple-glazed windows protect against noise and save energy, and the 2.70 m high ceiling creates a particularly spacious feel. More space, more possibilities. In the basement, you'll find a large, private storage room of approximately 14.5 m² – ideal for supplies, children's bicycles, or hobby equipment. A laundry and drying room, as well as a bicycle storage room, complete the amenities. Shared parking is available in the rear courtyard. Especially appealing for families: the communal garden offers plenty of space to play, run around, or simply relax in nature. In short: a home that grows with you! This well-maintained apartment impresses with its spacious layout, high-quality features, and family-friendly environment. A home that offers a sense of security – and at the same time, ample space for the vibrant life of your family. The perfect place for your new family home! The apartment will be ready for occupancy from the end of July 2026! We encourage you to schedule a viewing appointment and experience the many advantages of this property for yourself.

Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

Details of amenities

- helle 3,5-Zimmer-Etagenwohnung
- einladende Küche mit Sitzgelegenheit
- heller Wohn - und Ess- Bereich mit einer Fläche von ca. 47 m² mit Zugang zum Balkon / Ausrichtung nach Westen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer/ Gästezimmer mit Ausrichtung nach Osten
- Modernisierung des Bades 2018
- Modernisierung Elektrik 2018
- Fußböden: Parkett und Fliesen
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Deckenhöhe: 2,70 Meter
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne
- Gemeinschaftsgarten
- sehr großzügiger Kellerraum mit ca 14,5 m² Fläche
- separater Wasch- und Trockenraum im Keller
- Parkmöglichkeit auf rückwärtigem Hof / separater Fahrradkeller
- Wohngeld: 430 €
- Ölheizung
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 14,5 m²

Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

All about the location

Die Wohnung liegt am Ostpreußendamm 77a im beliebten Berliner Ortsteil Lichterfelde (Steglitz-Zehlendorf) – einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Das Umfeld zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen, einen hohen Grünanteil und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

Der in unmittelbarer Nähe gelegene Teltowkanal samt seiner Spielplätze erfreut sich nicht nur großer Beliebtheit bei Familien, sondern lädt auch zu ausgedehnten sportlichen Aktivitäten ein.

Perfekt für Familien & Berufstätige

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen, Kitas und Spielplätze, darunter auch das renommierte Willi-Graf-Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgen mehrere Parks und Grünflächen in der nahen Umgebung.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Der Ostpreußendamm ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und der S-Bahnhof Osdorfer Straße (S25/S26) ist schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangt man rasch in Richtung Steglitz, Zehlendorf und auf die Stadtautobahn.

Gepflegtes, grünes Wohnumfeld

Lichterfelde zählt zu den traditionell guten Wohnadressen Berlins. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausgebieten. Trotz der guten Erreichbarkeit bleibt das Wohngefühl ruhig und angenehm – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und ein harmonisches Umfeld legen.

Fazit

Die Lage am Ostpreußendamm vereint urbanen Komfort mit grünem, familienfreundlichem Wohnen. Die hervorragende Infrastruktur, die schnelle Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen diese Adresse äußerst attraktiv.

Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com