

Berlin – Lichterfelde

Family idyll in Steglitz-Zehlendorf - Rare opportunity with large terrace, garden and garage

Property ID: 25331052



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: **1.199.000 EUR** • LIVING SPACE: ca. **237,55 m²** • ROOMS: **8** • LAND AREA: **761 m²**

Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

At a glance

Property ID	25331052	Purchase Price	1.199.000 EUR
Living Space	ca. 237,55 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	1995
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 193 m ²
Year of construction	1936	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	303.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.11.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



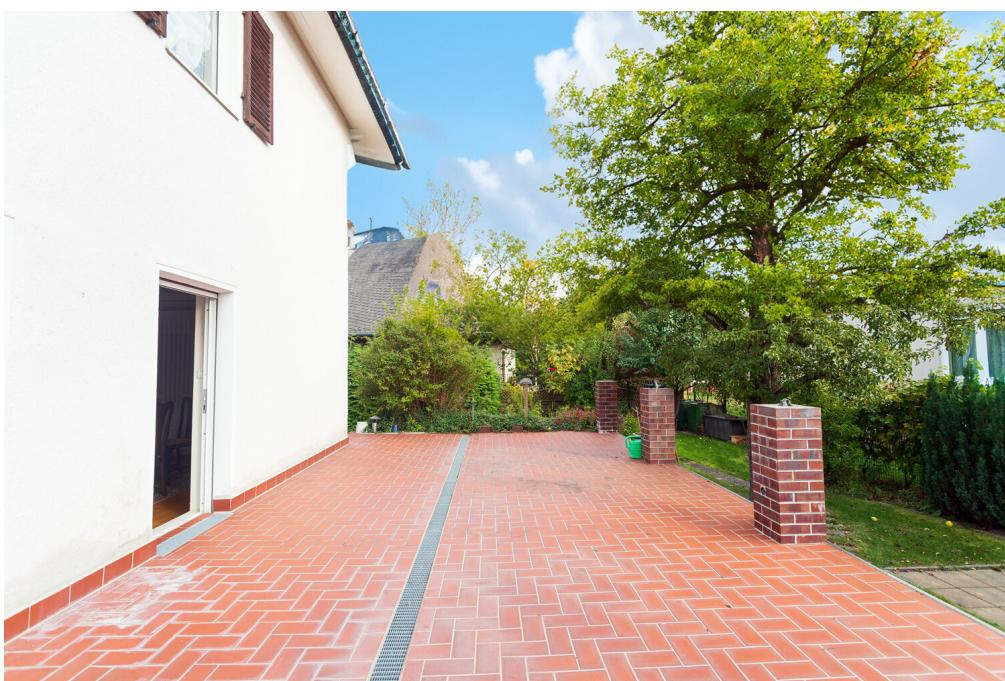
Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



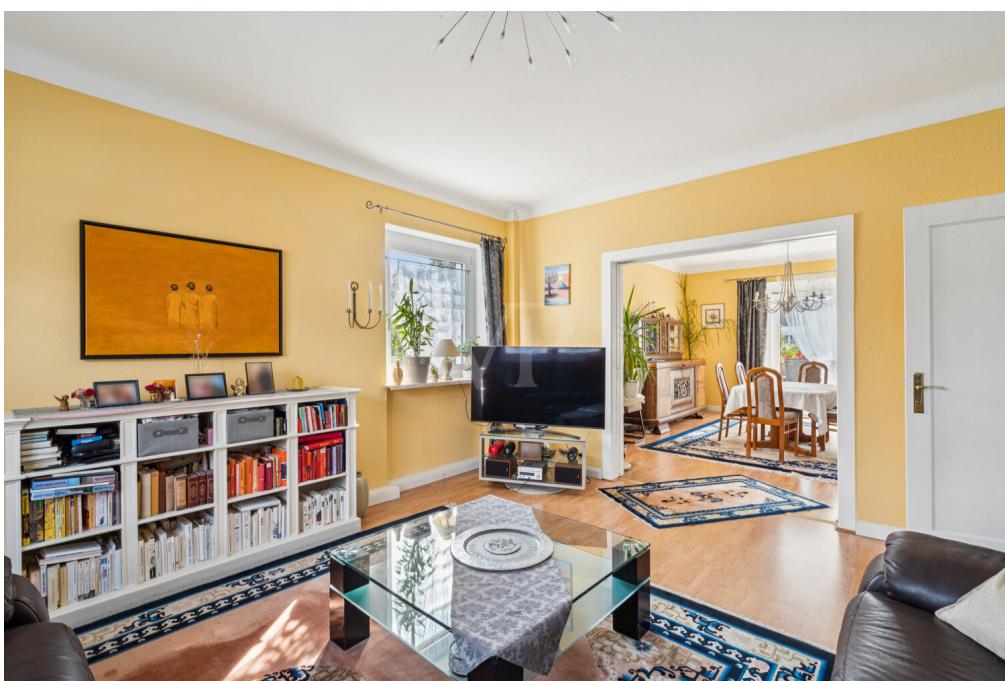
Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 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

Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichtenfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

A first impression

Located in one of Berlin's most sought-after residential areas, in the leafy yet well-connected Zehlendorf district, this charming single-family home dates back to 1936. Situated on a generous plot of approximately 761 m², this solidly built, double-shell house offers a total of approximately 237.55 m² of living space and an additional 193.25 m² of usable space, providing ample room for a variety of design possibilities. With three floors, the house is particularly suitable for large families and those wishing to live across generations. The layout impresses with bright, well-proportioned rooms. Upon entering the ground floor via the stairwell, you'll find a hallway leading to the other rooms. Two large living rooms are connected in a typical Berlin style, which can be easily separated by practical sliding doors. Both rooms open onto the approximately 60 m² terrace with a magnificent view of the beautifully landscaped garden and its mature plants. A kitchen, a bathroom with a shower, and another room complete this floor. The upper floor, with an almost identical layout, is reached via the stairwell. One of the living rooms offers access to a lovely balcony. On this floor, the two rooms can also be used separately via sliding doors. The bathroom here features a bathtub. The attic offers two additional rooms, a hallway, a bathroom with a shower, and a storage room with a window. In total, the property boasts eight rooms, offering a variety of potential uses. The basement contains the boiler room and additional rooms that can be used as a hobby room, workshop, laundry room, or storage space. A particular highlight is the very large southwest-facing terrace, which overlooks the garden and invites you to linger on sunny days. The secluded garden, with its mature plants and various fruit trees, is a true oasis from the stresses of everyday life. The shutters on the first floor provide perfect sun protection, even on the hottest summer days. An irrigation system and a 3000-liter water tank make gardening easier. The house is freely accessible from all sides, as it is located in the middle of the property, and has direct access to the garage and basement. The basement rooms can also be accessed directly from the garden. All information is based on the currently available documents and has been provided to the best of our knowledge.

Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Licherfelde

All about the location

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Zehlendorf, einer der grünsten und zugleich gefragtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grundstücken und einer hohen Lebensqualität.

Bildung & Betreuung

Schulen: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere renommierte Bildungseinrichtungen, darunter die Schweizerhof-Grundschule, die bilinguale Phorms-Schule sowie das international bekannte John-F.-Kennedy-Gymnasium.

Kindertagesstätten: Zahlreiche Kitas sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine hervorragende Betreuungssituation.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Netto (ca. 800 m), Kaufland (ca. 900 m) und Lidl (ca. 1,3 km) gewährleisten eine schnelle Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Ein Kiosk sowie kleinere Fachgeschäfte in der Umgebung runden das Angebot ab.

In Zehlendorf gibt es zudem beliebte Wochenmärkte mit frischen Produkten aus der Region.

Freizeit & Erholung

Spielplätze und Parks: Gleich mehrere Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der nächste Park liegt nur rund 400 m entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Natur & Grünflächen: Die wald- und seenreiche Umgebung Zehlendorfs, darunter der Schlachtensee und der Grunewald, bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Gesundheit & medizinische Versorgung

Das renommierte Helios Klinikum Emil von Behring ist nur 1,5 km entfernt.
Mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie die Süd-Apotheke befinden sich in kurzer Distanz zur Immobilie.

Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Bushaltestelle Pinnauweg (ca. 395 m)
S-Bahnhof Zehlendorf (ca. 1,5 km)
U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim (ca. 3,2 km)

Straßenanbindung:
Autobahnanschluss (A115) in ca. 4,7 km Entfernung
Flughafen BER in rund 30 Minuten erreichbar (ca. 16,7 km)

Fahrrad & Fußwege: Die flache Umgebung ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß – sowohl für Einkauf als auch Freizeit.

Umfeld & Lebensqualität

Familienfreundliche Infrastruktur: Die Lage überzeugt durch ihre Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Hohe Lebensqualität: Die Kombination aus Bildungsangeboten, Freizeitmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten macht das Umfeld besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

Property ID: 25331052 - 14167 Berlin – Licherfelde

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 303.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25331052 - 14167 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com