

Berlin – Lichterfelde

## Beautifully renovated 4-room ground floor apartment with garden terrace!

*Property ID: 25331053*



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

**PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25331053 - 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: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## At a glance

Property ID	25331053
Living Space	ca. 93 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1984

Purchase Price	490.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 28 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	170.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.07.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984



Property ID: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property





Property ID: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331053 - 12209 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: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property





Property ID: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## The property



**Property ID: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## The property


**VON POLL**  
FINANCE

## IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
 Baufinanzierungsspezialist  
 Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

M.: 01520 - 197 88 57 | T.: 049 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
**VON POLL FINANCE | Shop Berlin** Lichterfelde | Lankwitz  
 Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

### WIR BIETEN IHNEN:

- BUDGET-CHECK:
- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

### FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



**KFW**



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

The advertisement features three devices displaying the Von Poll Immobilien website. A desktop monitor in the background shows a search results page with a map and property details. A smartphone in the foreground shows a search filter overlay. A tablet in the foreground displays a blue screen with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile) and a large QR code.

**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: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## A first impression

This wonderful ground-floor apartment with its own garden terrace and direct access to the communal garden features four bright rooms and approximately 93 square meters of living space. It is part of a residential complex built in 1984, comprising five buildings and a 55-unit owners' association. The four rooms are well-proportioned and bright thanks to floor-to-ceiling windows. The slightly sunken living area provides access to the south-facing garden terrace. Above the living area is a separate dining area and the visually separated kitchen, equipped with modern fitted units and all necessary appliances. The bathroom and guest WC are, as was typical at the time, located inside the building and feature a walk-in shower, toilet, and washbasin, or a toilet and washbasin. The property underwent extensive and meticulous renovation in 2010 and is in excellent condition. The apartment's features, including electric exterior blinds with integrated fly screens, a custom-built wardrobe in the hallway alcove, a magnificent custom-made bookcase, a walk-in shower, and a garden irrigation system, meet even the highest standards of living. Another highlight is the adjoining 22m<sup>2</sup> hobby room! This room is naturally lit and heated, offering a variety of uses. There is also a separate basement storage room. A parking space is available for rent upon registration on a waiting list. **IMPORTANT:** The heating system was replaced in 2025! It consists of a combination of an air-source heat pump and gas boiler, making it completely future-proof. A new, up-to-date energy performance certificate will be issued shortly. We cordially invite you to view this wonderful apartment – you'll be delighted!



**Property ID: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Details of amenities

- vier wunderbar helle Zimmer mit mit Blick ins Grüne , offene Küche & herrliche Gartenterrasse
- überall bodentiefe Fenster, daher sehr helle Räume
- überall elektrische Außenjalousien (Metall) mit Fernbedienung
- Wohnbereich etwas abgesenkt & über drei Stufen zugänglich mit Ausgang zur Gartenterrasse (Südausrichtung)
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, WC & Waschtisch
- separate Gäste - Toilette
- hochwertiges, durch Tischler maßangefertigtes Einbauregal im Gästezimmer
- Nische im Flurbereich mit praktischem Einbauschränk
- das Haus ist über insgesamt 4 flache Stufen erreichbar, die Wohnung selbst ist ebenerdig (barrierefrei) zugänglich
- wundervolle Gartenterrasse mit Südausrichtung & Sichtschutz, schöner Pflanzenbewuchs
- sehr großer, ca. 22m<sup>2</sup> großer Hobbyraum (mit Fenster, Strom & Heizung) plus ein zusätzlicher Kellerraum
- umfangreich & mit viel Liebe zum Detail im Jahr 2010 renoviert/saniert
- im Jahr 2025 NEUE Heizungsanlage (Kombination Luft-Wärme-Pumpe/Gas)!!! Energieausweis daher nicht aussagekräftig!!!
- PKW - Stellplatz kann als Freiplatz oder Tiefgaragenstellplatz angemietet werden (Warteliste)

**Property ID: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## All about the location

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Lichterfelde, einem Ortsteil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre aus und zählt zu den begehrteren Wohnlagen im Berliner Südwesten.

### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Buslinien in fußläufiger Entfernung bieten eine direkte Verbindung zu den S-Bahnhöfen Lichterfelde Ost und Osdorfer Straße, von wo aus die Berliner Innenstadt in rund 25 Minuten erreicht werden kann. Mit dem Auto sind die Stadtautobahn A100 sowie die Bundesstraße B101 zügig erreichbar.

### Infrastruktur

Unweit der Immobilie befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum „LIO Lichterfelde“ sowie das Schloss-Straßen-Zentrum in Steglitz bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

### Freizeit und Erholung

Die Umgebung punktet mit der unweit angrenzenden Brandenburger Feldflur, dem nahen Mauerweg und einer Vielzahl an Grünflächen, Parks und Spielplätzen – ideal für Familien und Naturliebhaber, die zu Spaziergängen, zum Joggen oder zu Radtouren einladen.

### Fazit

Der Lichterfelder Ring bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und städtischer Infrastruktur. Die Lage eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Berufstätige, die eine gut angebundene, lebenswerte Wohnlage im Süden Berlins suchen.

Property ID: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25331053 - 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)