

Berlin – Lichterfelde

CUBE ONE - Bauhaus at its finest with top-of-the-line features!

Property ID: 25331019nn



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 345 m²

Property ID: 25331019nn - 14167 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: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

At a glance

Property ID	25331019nn
Living Space	ca. 154 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2025
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.095.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Shell
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	11.09.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	17.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property

IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Gesprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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

www.vp-finance.de

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: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

A first impression

CUBE ONE is a modern new build in the Bauhaus style, distinguished by clean lines, striking geometries, and a timelessly elegant aesthetic. This solidly constructed house meets KfW40 low-energy building standards and offers a high level of living comfort with efficient operation. The interior design is still customizable, allowing for individual preferences to be incorporated within the construction schedule. The building comprises a total of five rooms. The spacious living and dining area forms the central heart of the house and provides direct access to the open-plan kitchen. The kitchen can be flexibly configured: if desired, it can be integrated into the guest room adjacent to the living room or remain as a separate unit. A guest WC, harmoniously integrated into the overall design, is also located on the ground floor. Upstairs, there are three spacious and bright bedrooms, a dressing room that can also be converted into an additional bathroom, and a bathroom with a shower, bathtub, toilet, and washbasin. All rooms are generously sized, allowing for versatile furnishing options and optimal use of the floor space. The features and technology are impressive, including an efficient Bosch heat pump combined with solar thermal support, ensuring low operating and heating costs. Triple-glazed windows provide excellent thermal insulation, while electric exterior blinds allow for flexible light and heat control. Underfloor heating ensures comfortable warmth in all rooms, and oak parquet flooring is installed throughout, offering a high-quality and durable look. The interior design is currently customizable, allowing for individual selection of tiles, surface materials, flooring, interior doors, and bathroom layouts. The outdoor area includes two garden terraces with adjoining lawns, one facing east (for breakfast) and the other southwest (for daylight and evening sun). A parking space is located between CUBE ONE and CUBE TWO, providing convenient parking close to the entrance. The entrance doors of both houses are gray, visually harmonizing with the gray paving of the pathways and the facade design. The exact location and surroundings of CUBE ONE are available upon request. Occupancy will take place after completion of the new building, around the end of 2025. CUBE ONE offers five light-filled, bright rooms, high-quality finishes, and a clear, timeless design. Flexible floor plans and interior design solutions allow for individual customization to your needs, while modern technology and premium materials ensure lasting living comfort. Please feel free to contact us to arrange a personal viewing appointment, if you have any questions about individual customizations, or if you have questions about suitable financing options!

Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

Details of amenities

CUBE ONE - Hochmoderner Neubau mit Energieeffizienz A+ & fünf Zimmern auf zwei Vollgeschossen!

- Wohnfläche ca. 154 m²
 - moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe & Photovoltaik auf dem Flachdach
 - Fußbodenheizung in allen Räumen
 - 3 – Scheiben – Isolierverglasung / Kunststofffenster im gesamten Haus
 - Hauseingangstür in Farbe grau mit Lichtausschnitten in hoher Qualität
 - elektrische Außenrollläden im Erd- und Obergeschoss
 - alle Wände gespachtelt oder mit Dünnputz versehen
 - großformatige Fliesen in Badzimmer & Gäste – WC - hier können Sie noch Sonderwünsche platzieren!
 - Wandfliesen im Bereich der Sanitärobjekte / Spiegel über dem Waschtisch
 - Parkettboden in sämtlichen Zimmern mit weißen Sockelleisten oder nach Ihren Wünschen!
 - Eichenholzbelegte Treppe ins Obergeschoss
 - alle Innentüren in hochwertiger, weißer Ausführung
 - 2 x Gartenterrasse / je in Ost- sowie Süd – Westausrichtung
 - Zuwegungen in Betonsteinausführung grau & anthrazit & Außenanlage in Rasenflächen
- Optional können aktuell für CUBE ONE noch Sonderausstattungen wie Klimaanlage, Energiespeicheranlage für PV – Anlage, größerer WW – Speicher, Kamin, Wallbox, Garage und viele mehr geordert werden!

Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

All about the location

CUBE ONE wurde im klassischen Bauhausstil errichtet und befindet sich in einer ausgesprochen gefragten Wohnlage mitten im Herzen des Bezirks Zehlendorf, einem harmonisch gewachsenen Vorort Berlins mit altem Villenbestand. Er bietet ein ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur.

In nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, ein exklusiver großer Fitnessclub und Restaurants. Die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

Viele beliebte Kindergärten und Schulen u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn ist der Zubringer Steglitz, den man in wenigen Minuten erreicht. Zehlendorf ist per Bus (X10 bis Bahnhof Zoo, M48 Richtung Alexanderplatz), S-Bahn und U-Bahn mit der Innenstadt verbunden (S 1, U 3). Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. einer halben Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar.

Der Flughafen BER ist über die Bundesstraße 101 sowie die Autobahn 10 in ca. 30 Minuten erreichbar.

Property ID: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 17.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25331019nn - 14167 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com