Berlin – Lichterfelde

Bright 2-room apartment in Lichterfelde

Property ID: 25331050S

PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 52,52 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 25331050S - 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: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

At a glance

Property ID	25331050S
Living Space	ca. 52,52 m²
Rooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1905

Purchase Price	180.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	145.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

The property

Property ID: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

The property

Property ID: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

The property

Property ID: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

The property

Property ID: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

The property

Property ID: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

The property

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 81 45 46 90

Leading Real Estate Companies of the World

Shop Berlin Lichterfelde / Lankwitz I Curtiusstraße 3 I 12205 Berlin I lichterfelde@von-poll.com

Property ID: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

A first impression

For sale is a charming and bright basement apartment located in a historic building dating back to 1905. The apartment offers 52.52 m² of living space and features two generously sized rooms. The functional layout includes a fitted kitchen and a bathroom. The owner previously held a permit from the district office to use the apartment as a holiday home. While the property requires some renovation, it presents an excellent opportunity for creative individuals who wish to personalize the living space to their own taste. Recent modernizations provide a solid foundation: the facade was renewed in 2005, the electrical system was updated in 2015, the exterior walls of the entire apartment were insulated from the inside, and a modern ventilation system with highly efficient energy recovery was installed. This ensures a comfortable night's sleep even with the windows closed. Furthermore, the boiler was replaced in 2022, giving the apartment a modern gas-fired central heating system that guarantees a pleasant temperature distribution. The roof of the house was partially renovated in 2017. The apartment features laminate flooring, creating a harmonious transition between rooms. The fitted kitchen offers ample storage space and is functionally equipped, facilitating everyday use. Despite its basement location, the apartment is pleasantly bright thanks to large windows. The adjacent garden can be used as desired. This apartment is situated in an established neighborhood that has retained the character of past decades. The location boasts proximity to shops, public transport, and various leisure activities, further enhancing the living comfort. The excellent infrastructure makes the apartment ideal for commuters or those who appreciate a central location. The property offers a lockable storage space within the building, providing residents with additional storage. Potential buyers who appreciate the charm of a period building and are willing to invest in modernization will find this property appealing. The apartment's attractive price allows for renovations tailored to individual preferences, enabling the realization of a personalized living space. If this property has piqued your interest, please don't hesitate to arrange a viewing appointment to see the possibilities this apartment offers for yourself. We are happy to provide further information or schedule an appointment.

Property ID: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Details of amenities

- Helle 2-Zimmer Souterrainwohnung
- Wohnzimmer mit Blick in den Vorgarten, Holzfenster 2-fach Verglasung und Laminatfußboden
- Küche renovierungsbedürftig, einfacher Dielenboden
- gefliestes älteres Bad ohne Fenster
- Schlafzimmer mit Laminat, Holzfenster 2-fach Verglasung (2024) vergittert
- Abstellkammer mit Fenster vergittert und Waschmaschinenanschluss
- Flur Laminat
- kleines Kellerabteil
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit effizienter Energierückgewinnung
- Innendämmung der Außenwände
- individuelle Gartennutzung

Property ID: 25331050S - 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 dieser Wohnung ist ihre hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring.
Sie erreichen in ca. 5 Gehminuten den S-Bahnhof „Osdorfer Straße“, von dort sind es mit der S-Bahn ca. 2 Minuten bis zum Regionalexpress-Anschluss, ca. 11 Minuten bis zum S- und Fernbahnhof „Südkreuz (Berlin)“ und ca. 20 Minuten bis zum Potsdamer Platz.
Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen BER in Schönefeld ca. 25 Fahrminuten entfernt.

Property ID: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 145.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25331050S - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com