

Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

Charmante 2,5-Zimmer-Hochparterrewohnung in denkmalgeschützter Wohnanlage in Lichterfelde- West

Property ID: 26331016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,1 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

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

Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

At a glance

Property ID	26331016	Purchase Price	345.000 EUR
Living Space	ca. 70,1 m ²	Type	Ground floor
Rooms	2.5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1.5	Modernisation / Refurbishment	2026
Bathrooms	1	Condition of property	Needs renovation
Year of construction	1926	Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use

Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	104.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.08.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

The property



Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

The property



Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

The property



Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

The property



Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

The property



Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

The property



Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

The property



Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

The property



Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

The property



Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

The property



Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

The property



Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

A first impression

Altbaufans aufgepasst: Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in Top-Lage von Lichterfelde-West sucht Liebhaber!

Diese attraktive Wohnung befindet sich im Hochparterre eines 9-Parteien-Hauses in einer denkmalgeschützten Wohnanlage aus dem Jahr 1926 – eingebettet in eine äußerst beliebte und ruhige Wohnlage von Lichterfelde-West.

Auf ca. 70,1 m² Wohnfläche verbindet die Wohnung historischen Altbaucharme mit der Möglichkeit, eigene Wohnideen zu verwirklichen.

Bereits durchgeführte Renovierungsmaßnahmen unterstreichen den besonderen Charakter der Wohnung: Die originalen alten Dielenböden wurden fachgerecht abgeschliffen, neu lackiert und verleihen den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Auch die klassischen Doppelkastenster wurden aufgearbeitet und frisch gestrichen. Sie fügen sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild der denkmalgeschützten Anlage ein. Die Wände wurden weiß gestrichen.

Die Wohnung verfügt über 2,5 gut geschnittene Zimmer mit angenehmen Raumhöhen und einem schönen Altbauflair. Küche und Badezimmer - beide noch mit alten Terrazzoböden ausgestattet - befinden sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bieten damit die ideale Grundlage für eine individuelle Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Zu der Wohnung gehört ein großer und trockener Kellerraum.

Die ruhige und grüne Umgebung sowie die hervorragende Infrastruktur von Lichterfelde-West machen diesen Standort besonders attraktiv. Gepflegte Altbauten, kleine Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr prägen das beliebte Wohnviertel im Berliner Südwesten.

Die Wohnung ist frei und damit ideal für Selbstnutzer, die den Charme historischer Architektur schätzen und gleichzeitig Raum für eigene Gestaltungsideen suchen.

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Wohnung bei einer Besichtigung vorzustellen!

Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

Details of amenities

- ca. 70,1 m² Wohnfläche
- 9-Parteien-Haus
- Zur Eigentümergemeinschaft gehören 141 Wohneinheiten.
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 21.829 m².
- Der Miteigentumsanteil beträgt 527/100.000
- Das Ensemble aus dem Baujahr 1926 steht unter Denkmalschutz.
- Im gemeinschaftlich genutzten, sehr gepflegten Gartenbereich stehen Bänke und Spielbereiche (z.B. Tischtennisplatte, Rutsche etc.) zur Verfügung
- 2,5 Zimmer insgesamt
- Geräumiges Wohnzimmer
- Großes Schlafzimmer
- Weiteres kleines Zimmer
- Küche mit Terrazzoboden und separater Speisekammer (ohne Möbel)
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Alle Wohnräume sind mit wunderschönen, frisch überarbeiteten Dielen ausgestattet. Im kleinen Zimmer wurden neue Holzdielen verlegt.
- Original Doppelkastenfester, frisch lackiert
- Großer Kellerraum
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt aktuell 330 € zzgl. 98 € Instandhaltungsrücklage pro Monat, insgesamt also 428 €.

Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

All about the location

Das exklusive Lichterfelde-West gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen, sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten ein angenehmes Wohnumfeld. Zum direkten Umfeld gehören ebenfalls die Seen im Westen und die nahegelegene Schlossstraße in Steglitz, aber auch lokale Zentren wie zum Beispiel der Vorplatz am Bahnhof Lichterfelde-West mit lokalen und vielseitigen Geschäften und einzigartiger Architektur.

Wer in Lichterfelde wohnt, will dort selten wieder weg. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen.

Man befindet sich hier mitten im Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés rund um den charmanten S-Bahnhof Lichterfelde-West (S1).

Wichtige Magistralen sind die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten und die B1, welche nach Westen bzw. Osten führt.

Der Flughafen BER ist mit dem PKW innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. das bekannte Goethe Gymnasium, befinden sich in der Nähe.

Property ID: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

Other information

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: 26331016 - 12203 Berlin / Lichterfelde - Lichterfelde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehendorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com