

Berlin – Lichterfelde

Villa familiar bien mantenida en una parcela única con potencial de expansión en el ático.

Número de propiedad: 25331001



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 196,45 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.404 m²

Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

De un vistazo

Número de propiedad	25331001
Superficie habitable	ca. 196,45 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1935
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 1 x Otros

Precio de compra	1.495.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 97 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	29.01.2035	Demanda de energía final	340.15 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1935

Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



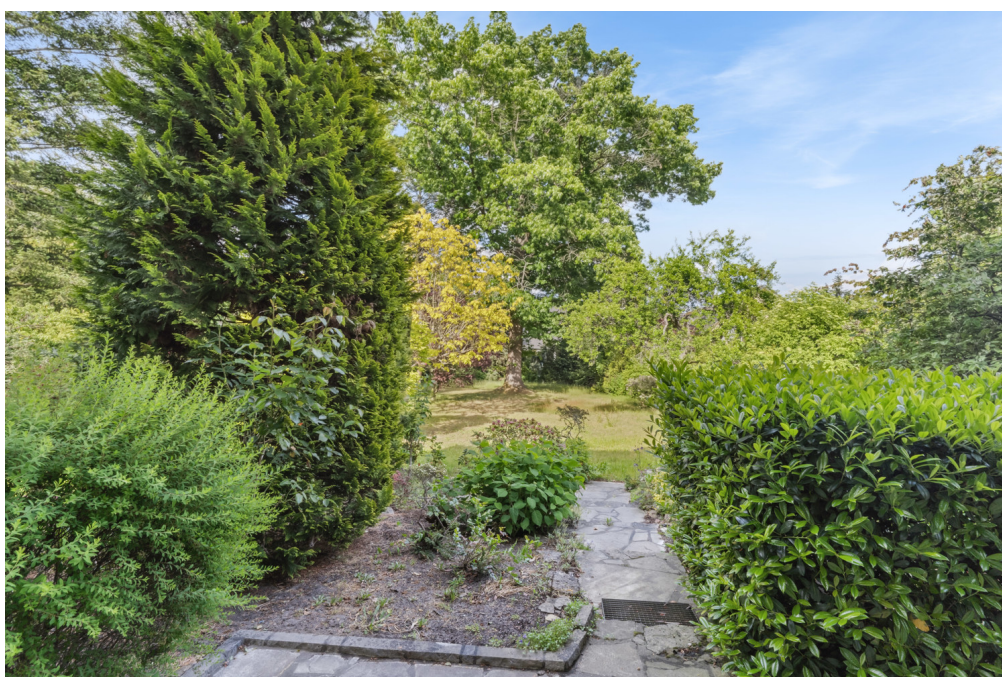
Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad





IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter 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

Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Una primera impresión

Esta villa, construida en 1935 y en perfecto estado de conservación, ofrece aproximadamente 196,45 m² de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 1404 m², ofreciendo un amplio espacio para una vida cómoda y posibilidades de diseño personalizadas. Con 6 habitaciones, 2 baños y 2 balcones/terrazas, esta propiedad es ideal para familias que valoran la amplitud. Esta atractiva casa de la década de 1930 se ha mantenido en constante mantenimiento, por lo que se encuentra en excelentes condiciones. Entre las modernizaciones clave se incluyen, por ejemplo, un nuevo tejado (2005), el aislamiento del tejado (2006), la renovación de las vigas de soporte del balcón (2006) y una renovación integral del baño (2004). Recientemente, en 2018, se reemplazaron los canalones y se pintaron los plafones. Estas mejoras continuas garantizan una apariencia atractiva y una sólida estructura del edificio. La propiedad impresiona por sus características bien cuidadas y su distribución de diseño cuidadoso. En la planta baja se encuentra el espacioso salón-comedor, que se puede separar mediante una elegante puerta corredera de madera. Un gran ventanal panorámico ofrece vistas al amplio jardín y crea un ambiente luminoso y acogedor. Las persianas exteriores de la planta baja, algunas de ellas eléctricas, proporcionan mayor comodidad. La cocina, completamente equipada y bien mantenida, completa la planta baja. Cuatro dormitorios le esperan en la planta superior, incluyendo el baño principal con bañera y ducha independiente. El balcón, con acceso directo desde el dormitorio principal, ofrece un agradable refugio con vistas al jardín. Los demás dormitorios también ofrecen diversos usos, como habitaciones infantiles, despacho o habitaciones de invitados. La casa dispone de un sótano completo con acceso directo al jardín. Aquí también hay amplio espacio para trasteros o zonas de ocio. Cabe destacar que todas las estancias del sótano tienen luz natural. Un garaje y una entrada reformada (2012) completan las comodidades de la propiedad. La calefacción central de gasóleo se instaló en 1996, y el depósito de gasóleo de 5.000 litros data de 1999. Gracias al mantenimiento continuo, como la sustitución de las juntas de silicona de las ventanas (2015) y la impermeabilización del sótano (2014), la casa está lista para su ocupación inmediata. El ático también ofrece potencial para una futura ampliación en caso de necesitar más espacio habitable. La propiedad impresiona no solo por su amplia superficie habitable y sus diversas características, sino también por su amplio terreno. El cuidado jardín ofrece un amplio espacio para ideas de jardinería o actividades de ocio. En resumen, esta villa ofrece una acertada combinación de tradición y modernidad, ofreciendo un alto nivel de confort en un entorno elegante. ¡No dude en contactarnos para obtener más información o concertar una visita!

Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Detalles de los servicios

- großzügiges, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im klassischen Stil mit großem Gestaltungspotenzial
- großes Panoramafenster zum Garten im Wohnbereich
- Wohn - und Ess- Bereich sind durch Holzschiebetür getrennt
- Außenjalousien im Erdgeschoss, teilweise elektrisch
- Verdunkelung im Obergeschoss mittels Klappläden
- 1 Garage
- vollunterkellert, Zugang zum Garten
- Master -Badezimmer mit Wanne und Dusche
- gepflegte Einbauküche
- VIESSMANN -Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996 mit 5000 l Tank
- große Gartenterrasse in Ost Ausrichtung
- Balkon vom Schlafzimmer mit einzigartigem Blick in den Garten
- Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses

Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Todo sobre la ubicación

Dieses 30er-Jahre-Haus befindet sich in einer ausgesprochen gefragten Wohnlage mitten im Herzen des Bezirks Zehlendorf, einem harmonisch gewachsenen Vorort 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. eine halbe Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar. Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar.

Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 340.15 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90
E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com