

Berlin – Zehlendorf

## ¡Ideal para familias! Apartamento de 3,5 habitaciones en una ubicación central en Lichterfelde con balcón y plaza de aparcamiento.

Número de propiedad: 25331055



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

PRECIO DE COMPRA: 429.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

- 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: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25331055
Superficie habitable	ca. 91,6 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	3.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	429.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 14 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	30.07.2035	Consumo de energía final	138.50 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## 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: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Una primera impresión

Amplio apartamento familiar con un soleado balcón, jardín comunitario y aparcamiento. ¡Bienvenido a tu nuevo hogar! Este luminoso y espacioso apartamento familiar de 3,5 habitaciones se encuentra en la 3.ª planta de un edificio bien cuidado de 1964, en una zona tranquila y con excelentes conexiones de transporte. Con aproximadamente 91,6 m² de superficie habitable, ofrece una distribución ideal para familias que buscan combinar comodidad y practicidad. Un lugar ideal para llegar: una distribución perfecta para familias. Al entrar, te recibe un amplio recibidor con amplio espacio para abrigos, zapatos y todo tipo de accesorios. Desde aquí, puedes acceder a todas las zonas de estar, prácticas y bien organizadas para el día a día en familia. El corazón del apartamento es el impresionante salón-comedor de aproximadamente 47 m², que disfruta de luz natural durante todo el día gracias a sus amplios ventanales. Aquí es donde se desarrolla la vida familiar: jugando, relajándose y comiendo juntos. El balcón orientado al oeste es un verdadero punto culminante, perfecto para tardes soleadas, cenas al aire libre o una relajante velada al atardecer. Cocina familiar: cocinar, comer y pasar tiempo juntos. La espaciosa cocina invita a cocinar juntos e incluso ofrece espacio para un refrigerio rápido en la mesa de bistró. El baño, modernizado en 2018, cuenta con una cómoda bañera y un ambiente luminoso, ideal para largos baños infantiles o momentos de relax para los padres. El sistema eléctrico también se actualizó durante la modernización, garantizando un estándar contemporáneo. Espacios privados para pequeños y mayores. El dormitorio principal, orientado al este, ofrece un comienzo tranquilo del día y noches de descanso reparador. La habitación infantil, que también puede utilizarse como estudio o habitación de invitados, es flexible y puede crecer con la familia, desde una guardería hasta una habitación para adolescentes. El suelo de parquet de alta calidad en la sala de estar y el dormitorio crea un ambiente cálido, mientras que el baño luce azulejos atemporales. Las ventanas de triple acristalamiento protegen del ruido y ahorran energía, y el techo de 2,70 m de altura crea una sensación de amplitud excepcional. Más espacio, más posibilidades. En el sótano encontrará un amplio trastero privado de aproximadamente 14,5 m², ideal para guardar suministros, bicicletas infantiles o material de ocio. Un lavadero y un tendedero, así como un guardabicicletas, completan la oferta. Hay aparcamiento compartido en el patio trasero. Especialmente atractivo para familias: el jardín comunitario ofrece amplio espacio para jugar, correr o simplemente relajarse en la naturaleza. En resumen: ¡un hogar que crece con usted! Este apartamento, impecablemente cuidado, impresiona por su amplia distribución, sus acabados de alta calidad y su ambiente familiar. Un hogar que ofrece seguridad y, al mismo tiempo, amplio espacio para la vibrante vida familiar. ¡El lugar perfecto para su nuevo hogar! ¡El apartamento estará disponible a finales de julio de 2026! Le animamos

a programar una visita y a descubrir las numerosas ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Detalles de los servicios

- helle 3,5-Zimmer-Etagenwohnung
- einladende Küche mit Sitzgelegenheit
- heller Wohn- und Ess- Bereich mit einer Fläche von ca. 47 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon / Ausrichtung nach Westen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer/ Gästezimmer mit Ausrichtung nach Osten
- Modernisierung des Bades 2018
- Modernisierung Elektrik 2018
- Fußböden: Parkett und Fliesen
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Deckenhöhe: 2,70 Meter
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne
- Gemeinschaftsgarten
- sehr großzügiger Kellerraum mit ca 14,5 m<sup>2</sup> Fläche
- separater Wasch- und Trockenraum im Keller
- Parkmöglichkeit auf rückwärtigem Hof / separater Fahrradkeller
- Wohngeld: 430 €
- Ölheizung
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 14,5 m<sup>2</sup>



Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt am Ostpreußendamm 77a im beliebten Berliner Ortsteil Lichterfelde (Steglitz-Zehlendorf) – einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Das Umfeld zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen, einen hohen Grünanteil und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

Der in unmittelbarer Nähe gelegene Teltowkanal samt seiner Spielplätze erfreut sich nicht nur großer Beliebtheit bei Familien, sondern lädt auch zu ausgedehnten sportlichen Aktivitäten ein.

### Perfekt für Familien & Berufstätige

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen, Kitas und Spielplätze, darunter auch das renommierte Willi-Graf-Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgen mehrere Parks und Grünflächen in der nahen Umgebung.

### Hervorragende Verkehrsanbindung

Der Ostpreußendamm ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und der S-Bahnhof Osdorfer Straße (S25/S26) ist schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangt man rasch in Richtung Steglitz, Zehlendorf und auf die Stadtautobahn.

### Gepflegtes, grünes Wohnumfeld

Lichterfelde zählt zu den traditionell guten Wohnadressen Berlins. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausgebieten. Trotz der guten Erreichbarkeit bleibt das Wohngefühl ruhig und angenehm – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und ein harmonisches Umfeld legen.

### Fazit

Die Lage am Ostpreußendamm vereint urbanen Komfort mit grünem, familienfreundlichem Wohnen. Die hervorragende Infrastruktur, die schnelle Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen diese Adresse äußerst attraktiv.

Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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