

Berlin – Lichterfelde

Idilio familiar en Steglitz-Zehlendorf - Oportunidad única con gran terraza, jardín y garaje

Número de propiedad: 25331052



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 237,55 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 761 m²

Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

De un vistazo

Número de propiedad	25331052
Superficie habitable	ca. 237,55 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1936
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	1.199.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1995
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 193 m ²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	07.11.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	303.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 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: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Una primera impresión

Ubicada en una de las zonas residenciales más codiciadas de Berlín, en el frondoso y bien comunicado distrito de Zehlendorf, esta encantadora casa unifamiliar data de 1936. Situada en una amplia parcela de aproximadamente 761 m², esta casa de dos pisos, de sólida construcción, ofrece un total de aproximadamente 237,55 m² de superficie habitable y 193,25 m² adicionales de superficie útil, lo que ofrece un amplio margen para diversas posibilidades de diseño. Con tres plantas, la casa es ideal para familias numerosas y para quienes deseen vivir varias generaciones. Su distribución impresiona por sus estancias luminosas y bien proporcionadas. Al acceder a la planta baja por la escalera, encontrará un pasillo que conduce a las demás estancias. Dos amplios salones están conectados al típico estilo berlinés, que se separan fácilmente mediante prácticas puertas correderas. Ambas estancias dan a la terraza de aproximadamente 60 m² con magníficas vistas al hermoso jardín y a sus plantas maduras. Una cocina, un baño con ducha y otra habitación completan esta planta. A la planta superior, con una distribución casi idéntica, se accede por la escalera. Uno de los salones ofrece acceso a un bonito balcón. En esta planta, las dos habitaciones también se pueden usar por separado mediante puertas correderas. El baño cuenta con bañera. El ático ofrece dos habitaciones adicionales, un pasillo, un baño con ducha y un trastero con ventana. En total, la propiedad cuenta con ocho habitaciones, ofreciendo una gran variedad de usos. El sótano alberga la sala de calderas y otras habitaciones que pueden usarse como sala de ocio, taller, lavadero o trastero. Destaca especialmente la amplia terraza orientada al suroeste, con vistas al jardín e invita a relajarse en los días soleados. El jardín, con sus plantas maduras y diversos árboles frutales, es un auténtico oasis del estrés diario. Las persianas de la primera planta proporcionan una protección solar perfecta, incluso en los días más calurosos del verano. Un sistema de riego y un depósito de agua de 3000 litros facilitan la jardinería. La casa es de libre acceso desde todos los lados, ya que se encuentra en el centro de la propiedad, y tiene acceso directo al garaje y al sótano. También se puede acceder a las habitaciones del sótano directamente desde el jardín. Toda la información se basa en la documentación disponible y se ha proporcionado según nuestro leal saber y entender.

Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Todo sobre la ubicación

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Zehlendorf, einer der grünsten und zugleich gefragtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grundstücken und einer hohen Lebensqualität.

Bildung & Betreuung

Schulen: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere renommierte Bildungseinrichtungen, darunter die Schweizerhof-Grundschule, die bilinguale Phorms-Schule sowie das international bekannte John-F.-Kennedy-Gymnasium.

Kindertagesstätten: Zahlreiche Kitas sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine hervorragende Betreuungssituation.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Netto (ca. 800 m), Kaufland (ca. 900 m) und Lidl (ca. 1,3 km) gewährleisten eine schnelle Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Ein Kiosk sowie kleinere Fachgeschäfte in der Umgebung runden das Angebot ab.

In Zehlendorf gibt es zudem beliebte Wochenmärkte mit frischen Produkten aus der Region.

Freizeit & Erholung

Spielplätze und Parks: Gleich mehrere Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der nächste Park liegt nur rund 400 m entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Natur & Grünflächen: Die wald- und seenreiche Umgebung Zehlendorfs, darunter der Schlachtensee und der Grunewald, bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Gesundheit & medizinische Versorgung

Das renommierte Helios Klinikum Emil von Behring ist nur 1,5 km entfernt.
Mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie die Süd-Apotheke befinden sich in kurzer Distanz zur Immobilie.

Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle Pinnauweg (ca. 395 m)

S-Bahnhof Zehlendorf (ca. 1,5 km)

U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim (ca. 3,2 km)

Straßenanbindung:

Autobahnanschluss (A115) in ca. 4,7 km Entfernung

Flughafen BER in rund 30 Minuten erreichbar (ca. 16,7 km)

Fahrrad & Fußwege: Die flache Umgebung ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß – sowohl für Einkauf als auch Freizeit.

Umfeld & Lebensqualität

Familienfreundliche Infrastruktur: Die Lage überzeugt durch ihre Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Hohe Lebensqualität: Die Kombination aus Bildungsangeboten, Freizeitmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten macht das Umfeld besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

Número de propiedad: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 303.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

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: 25331052 - 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