

Berlin – Lichterfelde

## ¡Apartamento de 4 habitaciones en planta baja bellamente renovado con terraza con jardín!

Número de propiedad: 25331053



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

PRECIO DE COMPRA: 490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25331053 - 12209 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: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## De un vistazo

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Número de propiedad  | 25331053  |
| Superficie habitable | ca. 93 m² |
| Habitaciones         | 4         |
| Dormitorios          | 3         |
| Baños                | 1         |
| Año de construcción  | 1984      |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 490.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Planta baja                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2010                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 28 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 17.07.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 170.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1984                   |

Número de propiedad: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 25331053 - 12209 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: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propiedad

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto: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

ING **COMMERZBANK** **KFW**

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Una primera impresión

Este maravilloso apartamento en planta baja, con terraza ajardinada propia y acceso directo al jardín comunitario, cuenta con cuatro luminosas habitaciones y aproximadamente 93 metros cuadrados de espacio habitable. Forma parte de un complejo residencial construido en 1984, compuesto por cinco edificios y una comunidad de propietarios de 55 viviendas. Las cuatro habitaciones son amplias y luminosas gracias a sus ventanales de suelo a techo. El salón, ligeramente rebajado, da acceso a la terraza ajardinada orientada al sur. Sobre el salón se encuentra el comedor independiente y la cocina, visualmente separada, equipada con muebles modernos y todos los electrodomésticos necesarios. El baño y el aseo de invitados, como era habitual en la época, se encuentran en el interior del edificio y disponen de ducha a ras de suelo, inodoro y lavabo, o inodoro y lavabo. La propiedad fue objeto de una reforma exhaustiva y meticulosa en 2010 y se encuentra en excelentes condiciones. Las características del apartamento, como persianas exteriores eléctricas con mosquiteras integradas, un armario a medida en el hueco del pasillo, una magnífica estantería a medida, una ducha a ras de suelo y un sistema de riego para el jardín, satisfacen las necesidades de los más exigentes. Otro punto a destacar es la sala de ocio contigua de 22 m². Esta habitación cuenta con luz natural y calefacción, lo que ofrece una gran variedad de usos. También dispone de un trastero independiente en el sótano. Se puede alquilar una plaza de aparcamiento previa inscripción en lista de espera. **IMPORTANTE:** ¡El sistema de calefacción se reemplazó en 2025! Consiste en una combinación de bomba de calor aerotérmica y caldera de gas, lo que lo hace totalmente sostenible. En breve se emitirá un nuevo certificado de eficiencia energética actualizado. Le invitamos cordialmente a visitar este maravilloso apartamento; ¡quedará encantado!

Número de propiedad: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Detalles de los servicios

- vier wunderbar helle Zimmer mit mit Blick ins Grüne , offene Küche & herrliche Gartenterrasse
- überall bodentiefe Fenster, daher sehr helle Räume
- überall elektrische Außenjalousien (Metall) mit Fernbedienung
- Wohnbereich etwas abgesenkt & über drei Stufen zugänglich mit Ausgang zur Gartenterrasse (Südausrichtung)
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, WC & Waschtisch
- separate Gäste - Toilette
- hochwertiges, durch Tischler maßangefertigtes Einbauregal im Gästezimmer
- Nische im Flurbereich mit praktischem Einbauschränk
- das Haus ist über insgesamt 4 flache Stufen erreichbar, die Wohnung selbst ist ebenerdig (barrierefrei) zugänglich
- wundervolle Gartenterrasse mit Südausrichtung & Sichtschutz, schöner Pflanzenbewuchs
- sehr großer, ca. 22m<sup>2</sup> großer Hobbyraum (mit Fenster, Strom & Heizung) plus ein zusätzlicher Kellerraum
- umfangreich & mit viel Liebe zum Detail im Jahr 2010 renoviert/saniert
- im Jahr 2025 NEUE Heizungsanlage (Kombination Luft-Wärme-Pumpe/Gas)!!!  
Energieausweis daher nicht aussagekräftig!!!
- PKW - Stellplatz kann als Freiplatz oder Tiefgaragenstellplatz angemietet werden (Warteliste)

Número de propiedad: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Todo sobre la ubicación

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Lichterfelde, einem Ortsteil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre aus und zählt zu den begehrteren Wohnlagen im Berliner Südwesten.

### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Buslinien in fußläufiger Entfernung bieten eine direkte Verbindung zu den S-Bahnhöfen Lichterfelde Ost und Osdorfer Straße, von wo aus die Berliner Innenstadt in rund 25 Minuten erreicht werden kann. Mit dem Auto sind die Stadtautobahn A100 sowie die Bundesstraße B101 zügig erreichbar.

### Infrastruktur

Unweit der Immobilie befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum „LIO Lichterfelde“ sowie das Schloss-Straßen-Zentrum in Steglitz bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

### Freizeit und Erholung

Die Umgebung punktet mit der unweit angrenzenden Brandenburger Feldflur, dem nahen Mauerweg und einer Vielzahl an Grünflächen, Parks und Spielplätzen – ideal für Familien und Naturliebhaber, die zu Spaziergängen, zum Joggen oder zu Radtouren einladen.

### Fazit

Der Lichterfelder Ring bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und städtischer Infrastruktur. Die Lage eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Berufstätige, die eine gut angebundene, lebenswerte Wohnlage im Süden Berlins suchen.

Número de propiedad: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25331053 - 12209 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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