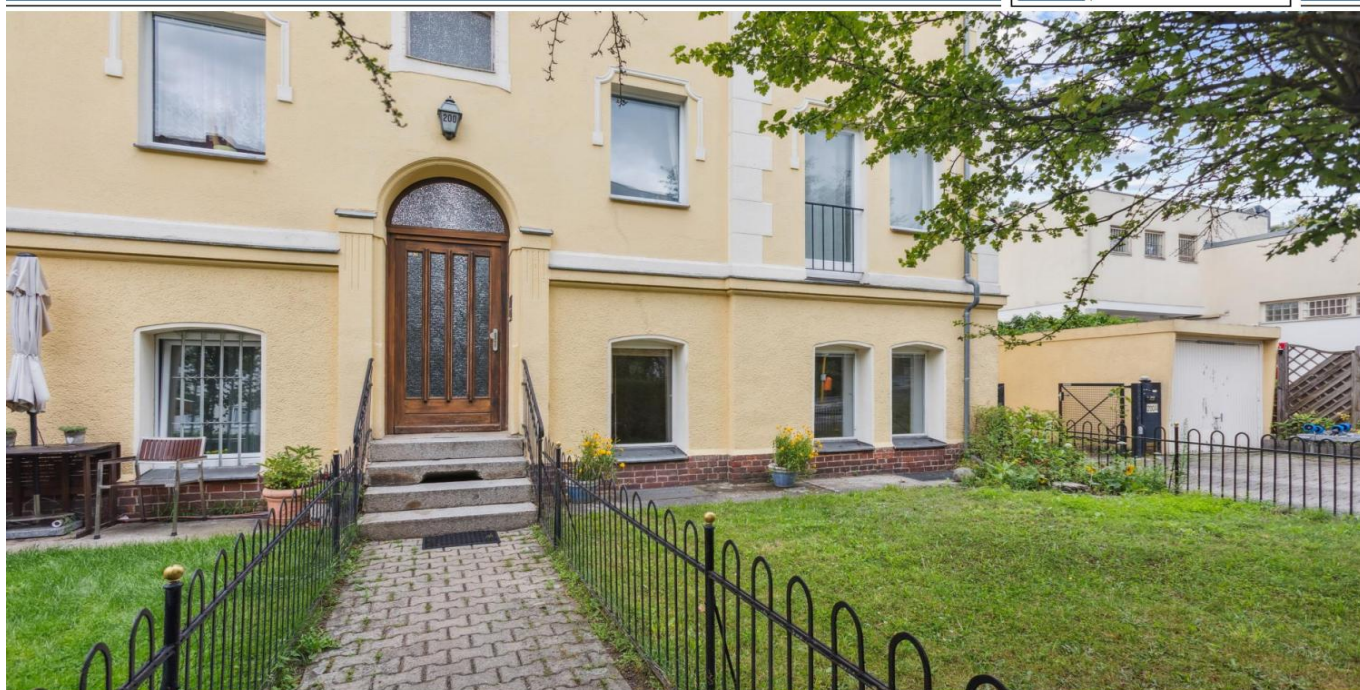


Berlin – Lichterfelde

Luminoso apartamento de 2 habitaciones en Lichterfelde

Número de propiedad: 25331050S



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 180.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 52,52 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25331050S - 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: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

De un vistazo

Número de propiedad	25331050S	Precio de compra	180.000 EUR
Superficie habitable	ca. 52,52 m ²	Piso	Semisótano
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1905	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

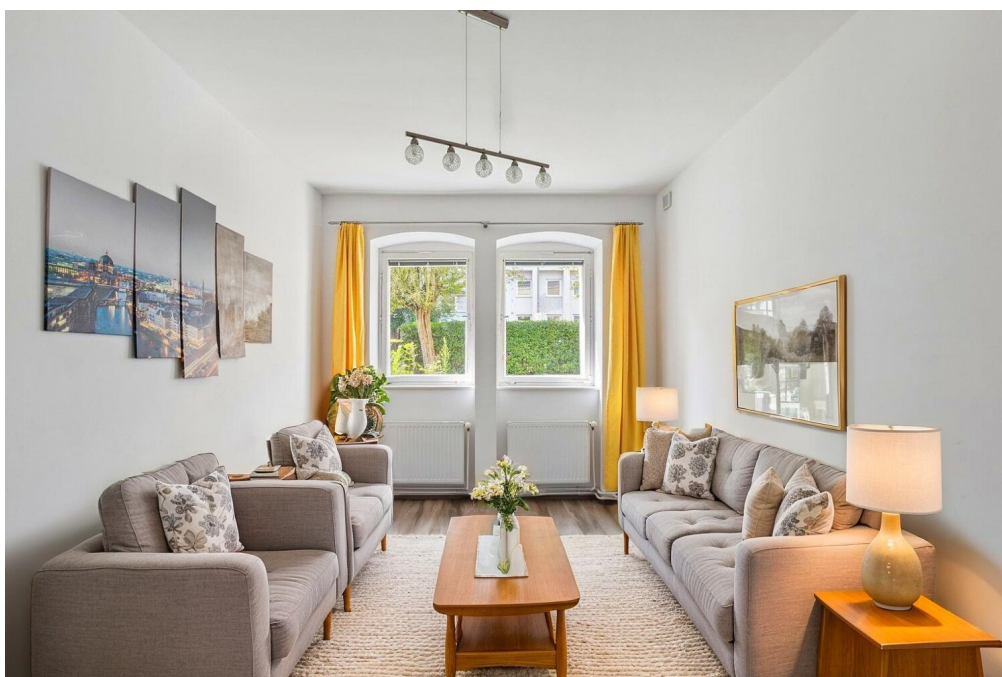
Número de propiedad: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	145.20 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	28.07.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25331050S - 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: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Una primera impresión

Se vende un encantador y luminoso apartamento en un sótano ubicado en un edificio histórico que data de 1905. El apartamento ofrece 52,52 m² de espacio habitable y cuenta con dos amplias habitaciones. Su distribución funcional incluye una cocina equipada y un baño. El propietario contaba con un permiso de la oficina del distrito para utilizar el apartamento como vivienda vacacional. Si bien la propiedad requiere algunas reformas, representa una excelente oportunidad para personas creativas que deseen personalizar el espacio a su gusto. Las recientes modernizaciones sientan las bases: la fachada se renovó en 2005, el sistema eléctrico se actualizó en 2015, las paredes exteriores de todo el apartamento se aislaron desde el interior y se instaló un moderno sistema de ventilación con recuperación de energía de alta eficiencia. Esto garantiza un sueño reparador incluso con las ventanas cerradas. Además, la caldera se sustituyó en 2022, dotando al apartamento de un moderno sistema de calefacción central de gas que garantiza una agradable distribución de la temperatura. El tejado de la casa se renovó parcialmente en 2017. El apartamento cuenta con suelo laminado, lo que crea una transición armoniosa entre las estancias. La cocina equipada ofrece amplio espacio de almacenamiento y está equipada de forma funcional, lo que facilita el uso diario. A pesar de estar en el sótano, el apartamento goza de una agradable luminosidad gracias a sus amplios ventanales. El jardín adyacente se puede utilizar como se desee. Este apartamento se encuentra en un barrio consolidado que conserva el carácter de décadas pasadas. La ubicación ofrece proximidad a comercios, transporte público y diversas actividades de ocio, lo que mejora aún más la comodidad de la vivienda. Su excelente infraestructura lo hace ideal para quienes viajan diariamente al trabajo o para quienes valoran una ubicación céntrica. La propiedad ofrece un trastero con llave dentro del edificio, lo que proporciona a los residentes espacio de almacenamiento adicional. Los compradores potenciales que aprecian el encanto de un edificio de época y desean invertir en modernización encontrarán esta propiedad atractiva. El atractivo precio del apartamento permite reformas a medida, creando un espacio habitable personalizado. Si esta propiedad le ha interesado, no dude en concertar una visita para descubrir las posibilidades que ofrece. Estaremos encantados de proporcionarle más información o programar una cita.

Número de propiedad: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Detalles de los servicios

- Helle 2-Zimmer Souterrainwohnung
- Wohnzimmer mit Blick in den Vorgarten, Holzfenster 2-fach Verglasung und Laminatfußboden
- Küche renovierungsbedürftig, einfacher Dielenboden
- gefliestes älteres Bad ohne Fenster
- Schlafzimmer mit Laminat, Holzfenster 2-fach Verglasung (2024) vergittert
- Abstellkammer mit Fenster vergittert und Waschmaschinenanschluss
- Flur Laminat
- kleines Kellerabteil
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit effizienter Energierückgewinnung
- Innendämmung der Außenwände
- individuelle Gartennutzung

Número de propiedad: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Lichterfelde Ost ist das älteste Villenviertel Berlins und gehört seit jeher zu den beliebten und daher gefragtesten Wohnlagen im südlichen Berlin. Er ist geprägt durch einen bunten Mix aus herrschaftlichen Villen an von alten Bäumen gesäumten Straßen, familienfreundlichen, gewachsenen Einfamilienhausquartieren mit Siedlungscharakter sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern in gutbürgerlicher Umgebung.

Ob gute Restaurants, kleine, nette Cafés oder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ob Banken, Ärzte, Schulen oder Kitas - alles befindet sich stets in gut erreichbarer, meist fußläufiger Nähe. Das quirlige Umfeld des weithin bekannten und allseits beliebten Kranoldplatzes mit seinen wunderbaren Wochenmärkten stellt den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Lichterfelde Ost dar.

Ein wirklich signifikanter Vorteil dieser Wohnung ist ihre hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring.

Sie erreichen in ca. 5 Gehminuten den S-Bahnhof „Osdorfer Straße“, von dort sind es mit der S-Bahn ca. 2 Minuten bis zum Regionalexpress-Anschluss, ca. 11 Minuten bis zum S- und Fernbahnhof „Südkreuz (Berlin)“ und ca. 20 Minuten bis zum Potsdamer Platz. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen BER in Schönefeld ca. 25 Fahrminuten entfernt.

Número de propiedad: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 145.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25331050S - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com