

**Berlin - Lichterfelde**

# Seltene Gelegenheit! Doppelhaushälfte im begehrten Schweizer Viertel in Lichterfelde!

**Número de propiedad: 26331007**



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

**PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142,41 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 219 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

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

Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## De un vistazo

Número de propiedad	26331007	Precio de compra	890.000 EUR
Superficie habitable	ca. 142,41 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo inclinado	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2010
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2010	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Calefacción de distrito	Consumo de energía final	75.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.12.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2026

Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

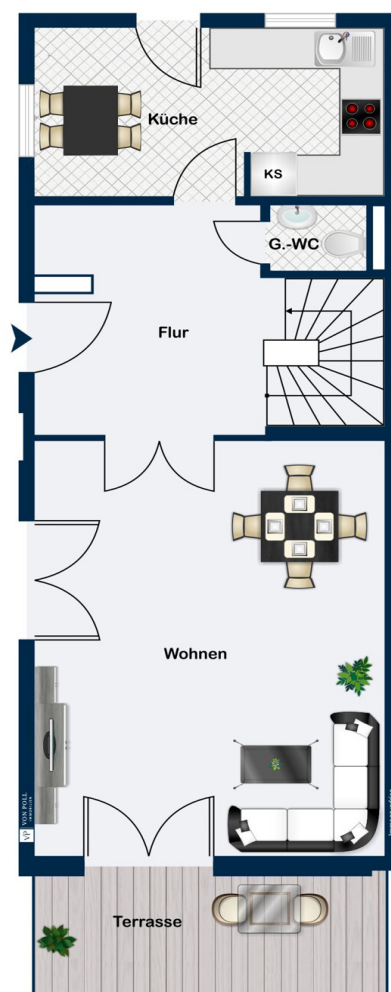
## La propiedad

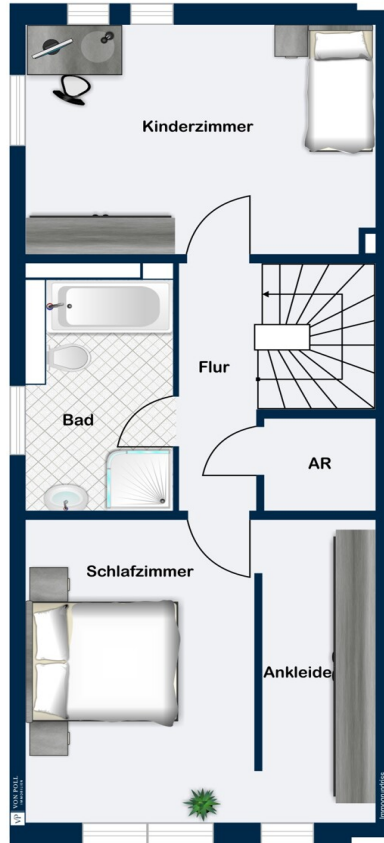
VP VON POLL  
REAL ESTATE

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

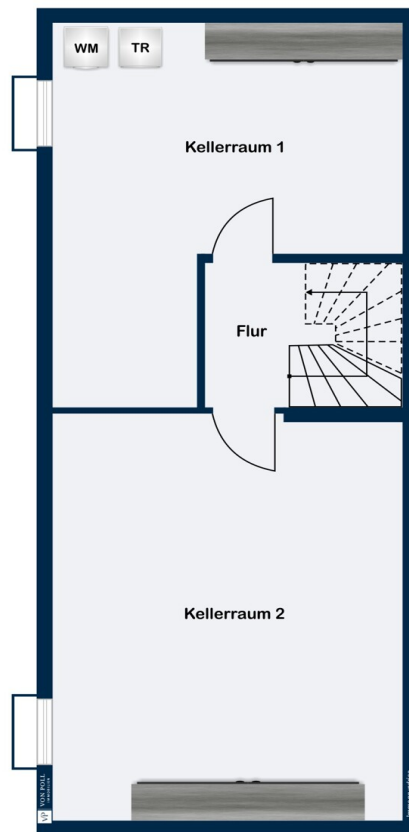
Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## Una primera impresión

Moderne Doppelhaushälfte in begehrter Lage – lichtdurchflutetes Wohnen mit sonnigem Garten

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2010 bietet ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 219 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit fünf Zimmern - darunter vier Schlafzimmer - und zwei Badezimmern, überzeugt die Immobilie durch ein durchdachtes Raumkonzept für Familien. Die großzügige Raumaufteilung und zusätzliche Nutzflächen ermöglichen zudem eine klare Trennung von Wohnen und Arbeiten – ideal auch für Homeoffice oder Selbstständigkeit.

Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und öffnen den direkten Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse und zum gepflegten Garten, der genügend Platz für Freizeit, gesellige Abende oder Kinderspiele bietet. Ein Geräteschuppen ergänzt den Außenbereich sinnvoll.

Die moderne Einbauküche ist sehr gepflegt und mit hochwertigen Geräten von AEG und Bosch ausgestattet. Sie bietet ausreichend Raum für gemeinsames Kochen und familiäre Begegnungen. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zum Vorgarten – perfekt für einen Espresso im Freien.

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich, ein weiteres Zimmer als Kinder- oder Gästezimmer oder Büro, sowie eine praktische Abstellkammer für Haushaltsutensilien. Das Badezimmer überzeugt mit Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizkörper.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Wohnqualität: Ein Zimmer mit Zugang zur geschützten Dachterrasse, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche sorgen für hohen Komfort. Die Dachterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Ausstattung unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck: Kunststofffenster

mit Doppelverglasung, elektrische Rollläden und Sichtschutz-Plissees, LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen, Parkett in Wohn- und Schlafbereichen, geflieste Küche, Flur und Bäder, Fußbodenheizung im Wohnbereich und im Bad im Obergeschoss.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlichen Nutzraum: Neben einem Hauswirtschaftsraum steht ein tagesbelichteter Hobbyraum zur Verfügung, ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Fitnessbereich. Beheizt wird die Doppelhaushälfte über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Dank des Baujahres präsentiert sich die Immobilie in zeitgemäßem, gepflegtem Zustand. Ein PKW-Stellplatz rundet das Angebot ab.

Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, familienfreundliche Strukturen und flexible Nutzungsmöglichkeiten mit attraktiven Außenbereichen auf mehreren Ebenen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den vielseitigen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## Detalles de los servicios

- modernes Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in sehr gutem Zustand
- heller Wohn - und Ess- Bereich mit Zugang zur Süd- Terrasse und Garten
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Sichtschutz- Plissees in allen Räumen
- Parkett- Boden in allen Räumen
- Bäder, Küche und Flur sind gefliest
- Wohnräume und Badezimmer im OG sind fußbodenbeheizt (Badezimmer OG zusätzlich mit Handtuchheizkörper ausgestattet)
- gepflegte Küche (mit Zutritt zum Vorgarten)
- Küchengeräte von AEG und Bosch
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Wärmeträger: Fernwärme
- vollunterkellert/ Hobby-Raum und Hauswirtschaftsraum tagesbelichtet
- praktische Nische unter der Kellertreppe
- Garten kann um das Haus betreten werden
- Geräteschuppen im Garten
- 1 PKW-Stellplatz
- Hausgeld: ca 89,00 €

**Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## Todo sobre la ubicación

Wohnen im grünen Süden von Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im südwestlichen Teil Berlins, im traditionsreichen Ortsteil Lichterfelde. Die Umgebung steht für gehobenes, ruhiges Wohnen inmitten gewachsener Strukturen und viel Grün – eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und hoher Lebensqualität.

Ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld

Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Stadtvillen auf großzügigen Grundstücken. Verkehrsberuhigte Straßen, wenig Durchgangsverkehr und eine angenehme Nachbarschaft schaffen ein sicheres und entspanntes Wohngefühl – besonders attraktiv für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Hoher Freizeit- und Erholungswert

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zu weitläufigen Grünanlagen und Naherholungsgebieten. Der renommierte Botanischer Garten Berlin zählt zu den schönsten botanischen Anlagen Europas und bietet ganzjährig Naturerlebnis auf höchstem Niveau. Zahlreiche Parks, Spielplätze sowie Rad- und Spazierwege in der Umgebung unterstreichen den hohen Freizeitwert.

Exzellente Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Wochenmärkte, Apotheken und Ärzte befinden sich in komfortabler Reichweite. Die beliebte Schlossstraße im

nahegelegenen Steglitz bietet darüber hinaus ein vielfältiges Shopping- und Gastronomieangebot mit zahlreichen Fachgeschäften und Einkaufszentren.

#### Bildungsstandort mit Tradition

Die Umgebung ist besonders familienfreundlich und zeichnet sich durch ein breites Angebot an Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen aus. Die Nähe zur renommierten Freie Universität Berlin verleiht dem Stadtteil zusätzlich ein akademisch geprägtes und internationales Flair.

#### Sehr gute Verkehrsanbindung

Mehrere S-Bahn-Stationen in der Umgebung gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch mit dem Pkw sind die City-West und die Berliner Stadtautobahn zügig erreichbar, wodurch eine optimale Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Flexibilität entsteht.

#### Fazit:

Die Wohnlage vereint grünes, niveauvolles Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung. Eine Adresse für alle, die Wert auf Ruhe, Lebensqualität und eine der besten Wohnlagen im Südwesten Berlins legen.

**Número de propiedad: 26331007 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26331007 - 12205 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)