

Berlin – Lichterfelde

Une architecture pour les individualistes sur un grand terrain dans un endroit calme !

CODE DU BIEN: 24331020



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.154 m²

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24331020
Surface habitable	ca. 230 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Année de construction	1972
Place de stationnement	3 x Autre

Prix d'achat	1.150.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 200 m²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Sauna, Cheminée

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	171.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



The advertisement features a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The background is a dark blue gradient. The von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is prominently displayed. Below it, a smaller text reads 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website address 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (GfK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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
- Fördermittelfcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 81 45 46 90



CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Une première impression

Un bungalow d'architecte conçu sur mesure, à la construction robuste et offrant d'innombrables possibilités d'aménagement : cette description en saisit parfaitement l'essence ! Imaginé et construit en 1972 par un entrepreneur berlinois et son architecte comme résidence familiale, ce bien impressionne par ses lignes épurées et sa construction d'une solidité remarquable. Avec son immense garage double, sa piscine avec sauna et bassin de détente au sous-sol, sa cheminée d'époque et ses généreux espaces de vie, il rivalisait avec les plus belles demeures du sud de Berlin. Au rez-de-chaussée, un séjour incroyablement spacieux, baigné de lumière grâce à une large baie vitrée panoramique et donnant accès à une vaste terrasse-jardin, et une cuisine attenante équipée de meubles encastrés vintage « Siematic » (les connaisseurs reconnaîtront la marque), constituent le cœur de ce niveau. On y trouve également une chambre avec dressing, qui mène à la salle de bains privative, un petit vestiaire dans l'entrée, des toilettes invités baignées de lumière naturelle et un petit débarras avec accès direct au grand garage intégré : un agencement incroyablement pratique et fonctionnel ! L'étage supérieur comprend actuellement deux chambres et une salle de bains baignées de lumière naturelle, dont l'une est ouverte sur le reste des combles. Cet étage offre un immense potentiel d'aménagement : de la simple rénovation des chambres à l'ouverture des combles par des lucarnes, voire la création d'un étage complet avec de nouveaux combles aménagés, les possibilités sont nombreuses. Ce magnifique joyau d'architecture classique des années 1970, âgé de 52 ans, porte les marques du temps avec dignité et mérite amplement une nouvelle vie ! Adaptée aux goûts contemporains et faisant l'objet d'une rénovation complète et soignée, cette propriété unique pourra bientôt retrouver tout son éclat. Nous vous invitons chaleureusement à donner vie à vos projets, des plus modestes aux plus ambitieux !

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Détails des commodités

- großzügiges, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im Bungalowstil mit enormen Gestaltungspotenzial!
- offener Kamin im Wohnbereich - bekommt man heute so nicht mehr genehmigt
- großes Panoramafenster zum Garten im Wohnbereich
- Außenjalousien an sämtlichen Fenstern, teilweise elektrisch
- sehr große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- vollunterkellert mit Schwimmbad & Pool (10 x 4m), zur Zeit außer Betrieb
- mehrere Badezimmer bzw. Duschmöglichkeiten / Toiletten
- ältere "Siematic" - Einbauküche mit elektrischen Geräten
- VIESSMANN - Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003 mit 16.000 Liter Tank
- große & partiell überdachte Gartenterrasse in Süd - West - Ausrichtung
- Möglichkeit der Aufstockung mit einem weiteren Vollgeschoss plus Dachgeschoss!!!

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Tout sur l'emplacement

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 Siedlungsscharakter 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 dieses Stadtteils ist seine hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring. So erreichen Sie ab dem S-Bahnhof Lichterfelde Ost via der Linie S25 in wenigen Minuten den Potsdamer Platz oder haben per Regionalexpress Anschluss an den Hauptbahnhof, das Berliner Umland oder sogar die Ostsee. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 Minuten Fahrminuten entfernt.

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
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.

CODE DU BIEN: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90
E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com