

Berlin – Lichterfelde

Villa familiale bien entretenue sur un terrain unique avec potentiel d'agrandissement des combles.

CODE DU BIEN: 25331001



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196,45 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.404 m²

CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 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: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25331001
Surface habitable	ca. 196,45 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1935
Place de stationnement	1 x Garage, 1 x Autre

Prix d'achat	1.495.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 97 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	340.15 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1935

CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 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: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La propriété



VP

VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie
gerne in einem
persönlichen
Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ

Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

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
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING 

 **COMMERZBANK** 

KFW 





www.vp-finance.de

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Une première impression

Cette villa bien entretenue, construite en 1935, offre environ 196,45 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 1 404 m², offrant un espace généreux pour un confort optimal et de nombreuses possibilités d'aménagement. Avec ses 6 pièces, 2 salles de bains et 2 balcons/terrasses, cette propriété est idéale pour les familles appréciant les grands espaces. Cette charmante maison des années 1930 a bénéficié d'un entretien constant et est donc en excellent état. Parmi les principales modernisations, citons la réfection de la toiture (2005), l'isolation de la toiture (2006), la rénovation des poutres de soutien des balcons (2006) et la rénovation complète des salles de bains (2004). Plus récemment, en 2018, les gouttières ont été remplacées et les sous-faces repeintes. Ces améliorations continues garantissent une esthétique soignée et une structure solide. La propriété séduit par ses prestations de qualité et son agencement bien pensé. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour/salle à manger, séparable par une élégante porte coulissante en bois. Une grande baie vitrée panoramique offre une vue imprenable sur le vaste jardin et crée une atmosphère lumineuse et accueillante. Des stores extérieurs au rez-de-chaussée, dont certains sont électriques, apportent un confort supplémentaire. La cuisine équipée, en parfait état, complète ce niveau. À l'étage, quatre chambres vous attendent, dont la suite parentale avec baignoire et douche séparée. Le balcon, accessible directement depuis la suite parentale, offre un agréable espace de détente avec vue sur le jardin. Les autres chambres peuvent également servir à diverses fins : chambres d'enfants, bureau ou chambres d'amis. La maison dispose d'un sous-sol complet avec accès direct au jardin. Ce dernier offre un espace généreux pour le rangement ou un atelier. À noter que toutes les pièces du sous-sol bénéficient d'une lumière naturelle abondante. Un garage et une allée rénovée en 2012 complètent les atouts de cette propriété. Le système de chauffage central au fioul a été installé en 1996 et la cuve à fioul de 5 000 litres date de 1999. Grâce à un entretien régulier, notamment le remplacement des joints en silicone des fenêtres (2015) et l'imperméabilisation du sous-sol (2014), la maison est habitable immédiatement. Les combles offrent également un potentiel d'agrandissement si nécessaire. La propriété séduit non seulement par ses généreux espaces de vie et ses nombreux atouts, mais aussi par son vaste terrain. Le jardin, parfaitement entretenu, offre un espace généreux pour laisser libre cours à ses envies de jardinage ou pour ses loisirs. En somme, cette villa allie harmonieusement tradition et modernité, offrant un confort de vie optimal dans un cadre élégant. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite !

CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Détails des commodités

- großzügiges, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im klassischen Stil mit großem Gestaltungspotenzial
- großes Panoramafenster zum Garten im Wohnbereich
- Wohn - und Ess- Bereich sind durch Holzschiebetür getrennt
- Außenjalousien im Erdgeschoss, teilweise elektrisch
- Verdunkelung im Obergeschoss mittels Klappläden
- 1 Garage
- vollunterkellert, Zugang zum Garten
- Master -Badezimmer mit Wanne und Dusche
- gepflegte Einbauküche
- VIESSMANN -Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996 mit 5000 l Tank
- große Gartenterrasse in Ost Ausrichtung
- Balkon vom Schlafzimmer mit einzigartigem Blick in den Garten
- Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses

CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Tout sur l'emplacement

Dieses 30er-Jahre-Haus befindet sich in einer ausgesprochen gefragten Wohnlage mitten im Herzen des Bezirks Zehlendorf, einem harmonisch gewachsenen Vorort mit altem Villenbestand. Er bietet ein ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. In nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, ein exklusiver großer Fitnessclub und Restaurants. Die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

Viele beliebte Kindergärten und Schulen u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn ist der Zubringer Steglitz, den man in wenigen Minuten erreicht. Zehlendorf ist per Bus (X10 bis Bahnhof Zoo, M48 Richtung Alexanderplatz), S-Bahn und U-Bahn mit der Innenstadt verbunden (S 1, U 3). Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. eine halbe Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar. Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 340.15 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.
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.

CODE DU BIEN: 25331001 - 14167 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