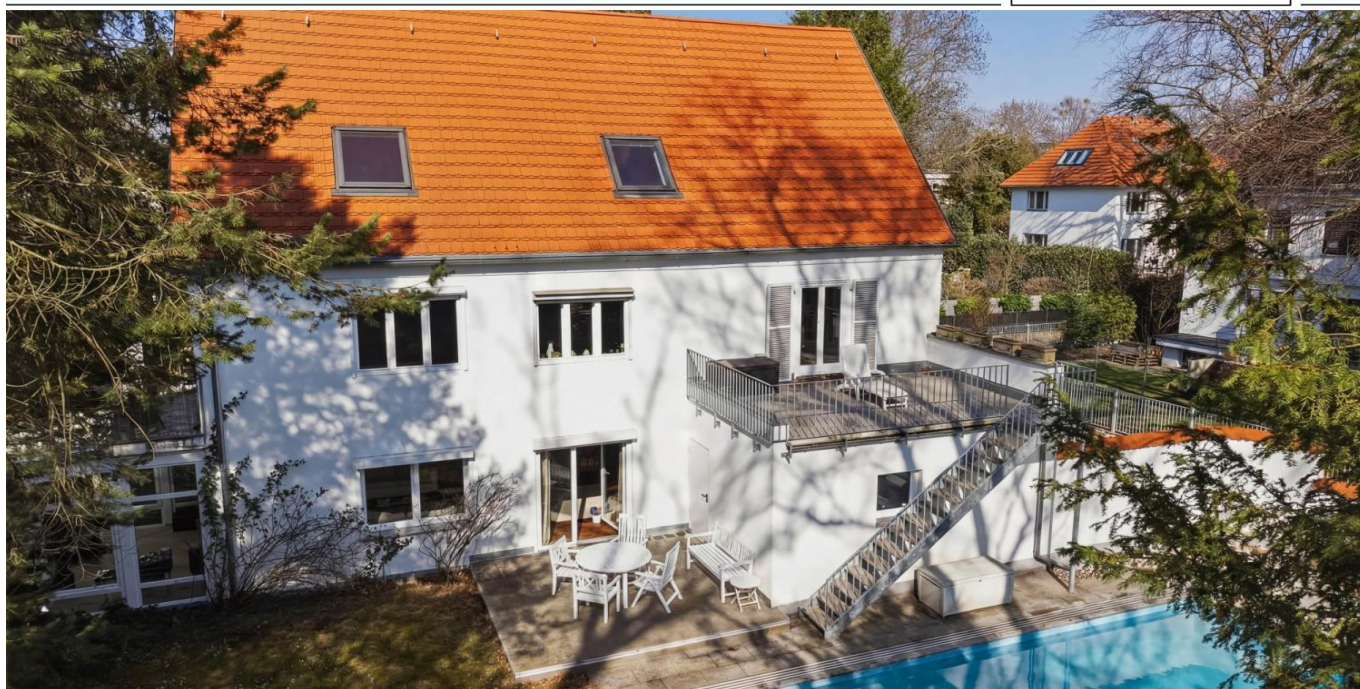


Berlin - Lichterfelde

# Großzügiges 30er-Jahre-Haus in Bestlage von Lichterfelde

CODE DU BIEN: 26331014



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

**PRIX D'ACHAT: 1.700.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 881 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 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: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26331014</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 280 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1936</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.700.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2017</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	84.01 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.03.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Une première impression

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 vereint klassische Architektur mit einem hohen Maß an Wohnqualität und Großzügigkeit. Auf einem ca. 881 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich eine Wohnfläche von rund 280 m<sup>2</sup>, die mit insgesamt sieben Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2004 wurde die Immobilie technisch grundlegend modernisiert – einschließlich der Erneuerung von Elektrik und Leitungen. Weitere wesentliche Maßnahmen erfolgten im Jahr 2017 mit der Dämmung, Neueindeckung und dem Ausbau des Daches.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine offene und zugleich angenehm strukturierte Raumaufteilung: Wohnzimmer, Esszimmer und Bibliothek bilden eine zusammenhängende Einheit und schaffen ein großzügiges, harmonisches Wohngefühl. Die fließenden Übergänge ermöglichen sowohl gemeinschaftliches Leben als auch ruhige Rückzugsbereiche.

Der Wohnbereich wird durch einen großzügigen Wintergarten ergänzt, der nahezu die gesamte Breite des Erdgeschosses einnimmt und als lichtdurchfluteter Aufenthaltsbereich dient. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse, wodurch eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

Hochwertige Parkett- und Dielenböden sowie ein offener Kamin sorgen für eine warme und behagliche Wohnatmosphäre.

Die Einbauküche ist funktional gestaltet und verfügt über einen eigenen Essbereich, der sich ideal für den Alltag eignet.

Im Obergeschoss stehen Ihnen vier Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnlich großzügige Flurbereich, der derzeit sogar Platz für ein Piano bietet und dem Geschoss eine offene, repräsentative Wirkung verleiht.

Das ausgebauten Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Bad und eignet sich ideal als separater Bereich für Gäste, Arbeiten oder individuelle Nutzung.

Auch das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen: Neben einem Heizungsraum stehen Ihnen hier ein Hobbyraum sowie eine Sauna zur Verfügung.

**Der Außenbereich präsentiert sich derzeit in einem naturbelassenen Zustand und bietet damit viel Raum für eigene Gestaltungsideen. Der überdachte Pool lädt im Sommer schon jetzt dazu ein, hier Bahnen zu ziehen.**

**Für zusätzlichen Komfort sorgen Rollläden, eine moderne Gaszentralheizung sowie eine Garage und ein weiterer Stellplatz davor.**

**Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus Substanz, Großzügigkeit und Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die ein Haus mit Charakter und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.**

**Gern präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.**

**CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Détails des commodités**

- Rolläden
- Einbauküche
- Kamin
- Parkett
- Dielen
- Sauna
- Außenpool mit Überdachung
- Garage
- Stellplatz

**CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Berliner Südwesten. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, was eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre schafft.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Infrastruktur: In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Kindergärten sowie eine Auswahl an renommierten Grundschulen und weiterführenden Schulen, die bequem erreichbar sind. Dies macht die Lage insbesondere für Familien äußerst attraktiv.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie kleinere Fachgeschäfte befinden sich in der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch die Einkaufsvielfalt im nahegelegenen Steglitzer Zentrum rund um die Schloßstraße mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsangeboten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien sowie S-Bahn-Anschlüsse gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und die umliegenden Bezirke. Auch das westliche Stadtzentrum rund um den Kurfürstendamm ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

Darüber hinaus ist die Lage auch für Autofahrer besonders komfortabel: Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Berliner City-West sowie der Stadtautobahn. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist je nach Verkehrslage in etwa 30 bis 40 Minuten mit dem Pkw erreichbar; alternativ bestehen auch gute Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, familienfreundlicher Infrastruktur sowie sehr guter Erreichbarkeit der Berliner Zentren macht diese Lage zu einer besonders gefragten Wohnadresse im Berliner Südwesten.

**CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26331014 - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Contact

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

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

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

---

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