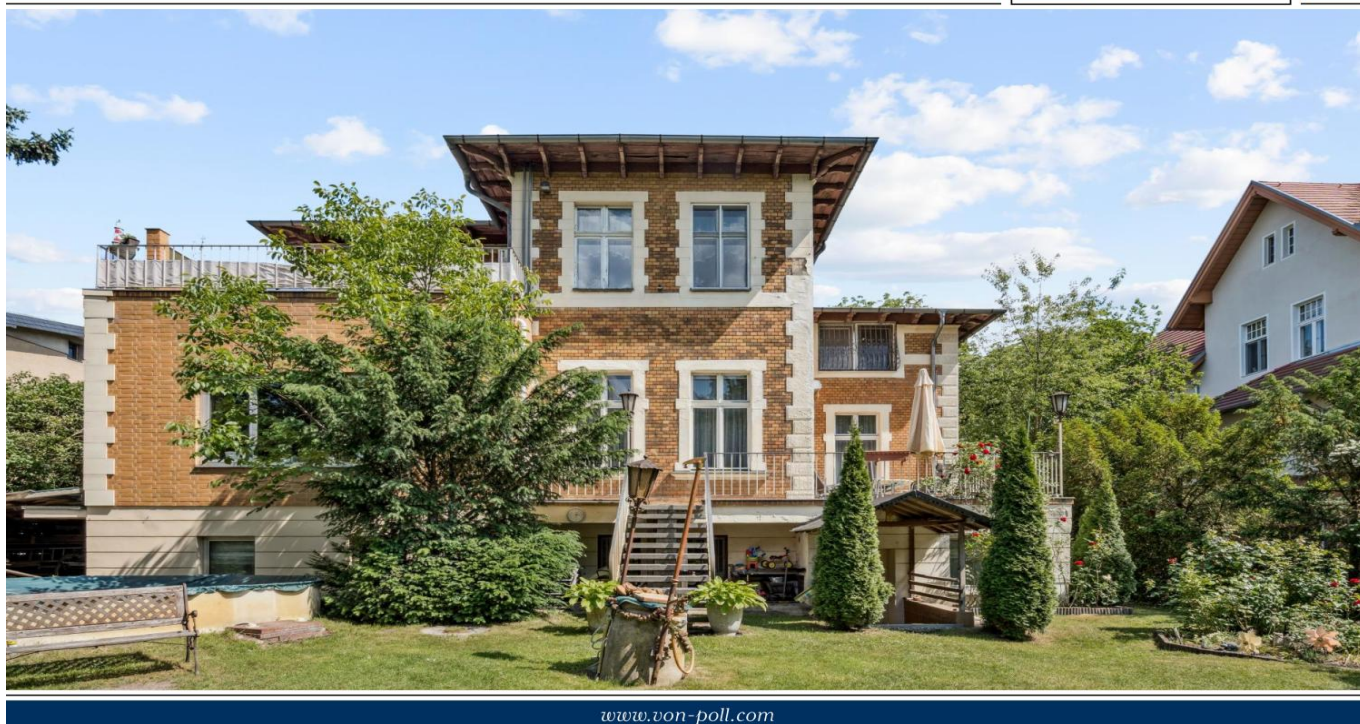


Berlin – Lichterfelde

# Un véritable bijou sur une grande propriété à Lichterfelde

CODE DU BIEN: 25331036



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

PRIX D'ACHAT: 2.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 323,84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.288 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 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: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25331036                                            |
| Surface habitable      | ca. 323,84 m <sup>2</sup>                           |
| Pièces                 | 9                                                   |
| Salles de bains        | 3                                                   |
| Année de construction  | 1889                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.200.000 EUR                                                                        |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Modernisation / Rénovation   | 1990                                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                               |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage centralisé | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                  |                              |                      |

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 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: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Une première impression

Cette impressionnante maison individuelle à Lichterfelde offre environ 324 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 1 288 m<sup>2</sup>, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. Construite en 1889, la propriété est en bon état, bien que sa dernière rénovation date de 1990 et qu'elle nécessite des améliorations techniques. Avec un total de neuf pièces, la maison offre un espace confortable pour une famille nombreuse. Certaines pièces sont dotées de plafonds en stuc, qui soulignent le charme historique de la maison. Actuellement, certains plafonds sont suspendus et lambrissés. Le sous-sol spacieux, avec sa belle hauteur sous plafond, offre de multiples possibilités d'aménagement, pouvant servir d'espace de rangement supplémentaire ou de salle de loisirs. La maison est actuellement utilisée comme maison bi-familiale et dispose donc de deux cuisines. Elle convient ainsi parfaitement à une famille multigénérationnelle ou à la location d'un logement indépendant. La maison bénéficie de deux grandes terrasses, d'où la plupart des pièces et des espaces extérieurs offrent une vue sur le vaste jardin. La superficie du jardin permet la pratique de diverses activités de loisirs. Ici, à côté du puits profond, vous trouverez une piscine idéale pour se rafraîchir lors des chaudes journées d'été. Un garage et un abri voiture sont à votre disposition. Cette propriété est idéale pour les familles qui apprécient les grands espaces, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, et qui souhaitent investir dans sa modernisation pour un confort optimal. Située à Lichterfelde, elle offre les avantages de la vie urbaine, à proximité des écoles, des commerces et des transports en commun, tout en conservant le charme d'une maison du début du XXe siècle. Veuillez noter que la maison est classée monument historique (bâtiment d'habitation, 1888-1889, conçu par Julius Assmann). Nous vous invitons chaleureusement à venir découvrir par vous-même le potentiel de cette maison et à organiser une visite pour apprécier son charme et ses possibilités.

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Détails des commodités

- Aktuelle Nutzung als Zweifamilienhaus
- Zwei Küchen
- Parkett
- Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 3,60m
- Kaminofen
- Stuck an den Decken
- Zwei große Terrassen
- Großer Garten
- Pool im Garten
- Garage
- Carport
- Ensembleschutz

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Tout sur l'emplacement

Wer in Lichterfelde wohnt, will dort selten wieder weg. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen.

Das exklusive Lichterfelde gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen, sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten ein angenehmes Wohnumfeld. Zum direkten Umfeld gehören ebenfalls die Seen im Westen und die nahegelegene Schlossstraße in Steglitz, aber auch lokale Zentren wie zum Beispiel der Kranoldplatz.

Der Regional- und S-Bahnhof Lichterfelde Ost ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Von dort ist man in einer knappen halben Stunde am Bahnhof Friedrichstr.

Ebenfalls in nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés.

Wichtigste Magistrale ist die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, die im Norden an die B1 angebunden ist, welche nach Westen bzw. Osten führt. Ins südliche Umland so wie den südlichen Berliner Ring (A10) gelangt man innerhalb weniger Minuten über die nahegelegene Osdorfer Straße und dann die B101.

Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn A115 in ca. 30 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 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 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: 25331036 - 12207 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

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

---

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