

Berlin – Zehlendorf

Idéal pour les familles ! Appartement de 3,5 pièces en plein centre de Lichterfelde, avec balcon et place de parking.

CODE DU BIEN: 25331055



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

PRIX D'ACHAT: 459.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

- 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: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25331055
Surface habitable	ca. 91,6 m²
Etage	3
Pièces	3.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	459.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 14 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2035	Consommation finale d'énergie	138.50 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## 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: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf**

## Une première impression

Spacieux appartement familial avec balcon ensoleillé, jardin commun et parking ! Bienvenue chez vous ! Ce lumineux et spacieux appartement de 3,5 pièces est situé au 3ème étage d'un immeuble bien entretenu datant de 1964, dans un quartier calme et très bien desservi par les transports en commun. Avec environ 91,6 m² de surface habitable, il offre un agencement idéal pour les familles recherchant confort et praticité. Un lieu accueillant, un agencement parfait pour les familles. Dès l'entrée, vous découvrirez un hall spacieux offrant suffisamment d'espace pour les manteaux, les chaussures et autres accessoires. De là, vous accédez à toutes les pièces à vivre, pratiques et bien organisées pour le quotidien. Le cœur de l'appartement est un impressionnant séjour/salle à manger d'environ 47 m², baigné de lumière naturelle tout au long de la journée grâce à de grandes fenêtres. C'est le lieu de vie privilégié de la famille : jeux, détente et repas partagés. Le balcon exposé ouest est un véritable atout, idéal pour profiter des après-midis ensoleillés, des dîners en plein air ou d'une douce soirée au coucher du soleil. Cuisine familiale conviviale – pour cuisiner, manger et partager des moments ensemble. Spacieuse, la cuisine invite à la préparation des repas et offre même un espace pour une collation rapide à la table bistro. La salle de bain, modernisée en 2018, dispose d'une baignoire confortable et d'une ambiance lumineuse – idéale pour de longs bains pour les enfants ou des moments de détente pour les parents. L'installation électrique a également été mise aux normes lors de la rénovation. Des espaces privés pour petits et grands. La chambre parentale orientée à l'est offre un réveil paisible et des nuits reposantes. La chambre des enfants, qui peut également servir de bureau ou de chambre d'amis, est modulable et s'adapte à l'évolution de la famille – de la chambre de bébé à celle d'adolescent. Un parquet de qualité dans les espaces de vie et de nuit crée une atmosphère chaleureuse, tandis que la salle de bain est revêtue de carreaux intemporels. Les fenêtres à triple vitrage assurent une bonne isolation phonique et énergétique, et la hauteur sous plafond de 2,70 m contribue à une sensation d'espace exceptionnelle. Plus d'espace, plus de possibilités. Au sous-sol, vous trouverez un grand débarras privatif d'environ 14,5 m², idéal pour ranger vos provisions, les vélos des enfants ou votre matériel de loisirs. Une buanderie avec séchoir et un local à vélos complètent les équipements. Un parking partagé est disponible dans la cour arrière. Particulièrement appréciable pour les familles : le jardin commun offre un vaste espace pour jouer, se défouler ou simplement se détendre au contact de la nature. En bref : un logement qui évolue avec vous ! Cet appartement bien entretenu séduit par son agencement spacieux, ses prestations de qualité et son cadre de vie idéal pour les familles. Un logement qui offre un sentiment de sécurité, tout en proposant un espace généreux pour la vie active de votre famille. Le lieu idéal pour votre nouveau foyer !

L'appartement sera disponible à partir de fin juillet 2026 ! Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même tous les atouts de ce bien.

**CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf**

## Détails des commodités

- helle 3,5-Zimmer-Etagenwohnung
- einladende Küche mit Sitzgelegenheit
- heller Wohn - und Ess- Bereich mit einer Fläche von ca. 47 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon / Ausrichtung nach Westen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer/ Gästezimmer mit Ausrichtung nach Osten
- Modernisierung des Bades 2018
- Modernisierung Elektrik 2018
- Fußböden: Parkett und Fliesen
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Deckenhöhe: 2,70 Meter
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne
- Gemeinschaftsgarten
- sehr großzügiger Kellerraum mit ca 14,5 m<sup>2</sup> Fläche
- separater Wasch- und Trockenraum im Keller
- Parkmöglichkeit auf rückwärtigem Hof / separater Fahrradkeller
- Wohngeld: 430 €
- Ölheizung
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 14,5 m<sup>2</sup>



CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt am Ostpreußendamm 77a im beliebten Berliner Ortsteil Lichterfelde (Steglitz-Zehlendorf) – einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Das Umfeld zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen, einen hohen Grünanteil und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

Der in unmittelbarer Nähe gelegene Teltowkanal samt seiner Spielplätze erfreut sich nicht nur großer Beliebtheit bei Familien, sondern lädt auch zu ausgedehnten sportlichen Aktivitäten ein.

### Perfekt für Familien & Berufstätige

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen, Kitas und Spielplätze, darunter auch das renommierte Willi-Graf-Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgen mehrere Parks und Grünflächen in der nahen Umgebung.

### Hervorragende Verkehrsanbindung

Der Ostpreußendamm ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und der S-Bahnhof Osdorfer Straße (S25/S26) ist schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangt man rasch in Richtung Steglitz, Zehlendorf und auf die Stadtautobahn.

### Gepflegtes, grünes Wohnumfeld

Lichterfelde zählt zu den traditionell guten Wohnadressen Berlins. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausgebieten. Trotz der guten Erreichbarkeit bleibt das Wohngefühl ruhig und angenehm – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und ein harmonisches Umfeld legen.

### Fazit

Die Lage am Ostpreußendamm vereint urbanen Komfort mit grünem, familienfreundlichem Wohnen. Die hervorragende Infrastruktur, die schnelle Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen diese Adresse äußerst attraktiv.

CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## 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)