

Berlin – Lichterfelde

# Maison familiale idyllique à Steglitz-Zehlendorf - Rare opportunité avec grande terrasse, jardin et garage

CODE DU BIEN: 25331052



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

PRIX D'ACHAT: 1.199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 237,55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 761 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25331052
Surface habitable	ca. 237,55 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1936
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.199.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1995
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 193 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	07.11.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	303.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1936



CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331052 - 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: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde**

## Une première impression

Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Berlin, le paisible et bien desservi quartier de Zehlendorf, cette charmante maison individuelle date de 1936. Implantée sur un terrain généreux d'environ 761 m<sup>2</sup>, cette maison à double enveloppe, à la construction robuste, offre une surface habitable totale d'environ 237,55 m<sup>2</sup> et 193,25 m<sup>2</sup> supplémentaires d'espace utilisable, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. Répartie sur trois niveaux, la maison est particulièrement adaptée aux familles nombreuses et à celles qui souhaitent y vivre plusieurs générations. Son agencement séduit par ses pièces lumineuses et bien proportionnées. En entrant au rez-de-chaussée par la cage d'escalier, on accède à un couloir desservant les autres pièces. Deux grands séjours communiquent dans le style typiquement berlinois et peuvent être facilement séparés par des portes coulissantes pratiques. Ces deux pièces s'ouvrent sur une terrasse d'environ 60 m<sup>2</sup> offrant une vue magnifique sur le jardin paysager et sa végétation luxuriante. Une cuisine, une salle de bains avec douche et une autre chambre complètent ce niveau. L'étage supérieur, à la configuration quasi identique, est accessible par l'escalier. L'un des séjours donne sur un charmant balcon. À cet étage, les deux pièces peuvent également être utilisées séparément grâce à des portes coulissantes. La salle de bains est équipée d'une baignoire. Le grenier offre deux pièces supplémentaires, un couloir, une salle d'eau avec douche et un débarras avec fenêtre. Au total, la propriété compte huit pièces, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Le sous-sol abrite la chaufferie et des pièces supplémentaires pouvant servir d'atelier, de buanderie ou de rangement. Un atout majeur est la très grande terrasse exposée sud-ouest, qui surplombe le jardin et invite à la détente aux beaux jours. Le jardin clos, avec ses plantes matures et ses arbres fruitiers variés, est un véritable havre de paix loin du stress quotidien. Les volets du rez-de-chaussée assurent une protection solaire optimale, même lors des journées les plus chaudes de l'été. Un système d'arrosage automatique et une citerne de 3 000 litres facilitent l'entretien du jardin. La maison est facilement accessible de tous côtés, étant située au centre de la propriété, et bénéficie d'un accès direct au garage et au sous-sol. Les pièces du sous-sol sont également accessibles directement depuis le jardin. Toutes les informations sont basées sur les documents actuellement disponibles et ont été fournies en toute bonne foi.

CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Tout sur l'emplacement

### Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Zehlendorf, einer der grünsten und zugleich gefragtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grundstücken und einer hohen Lebensqualität.

### Bildung & Betreuung

Schulen: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere renommierte Bildungseinrichtungen, darunter die Schweizerhof-Grundschule, die bilinguale Phorms-Schule sowie das international bekannte John-F.-Kennedy-Gymnasium.

Kindertagesstätten: Zahlreiche Kitas sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine hervorragende Betreuungssituation.

### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Netto (ca. 800 m), Kaufland (ca. 900 m) und Lidl (ca. 1,3 km) gewährleisten eine schnelle Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Ein Kiosk sowie kleinere Fachgeschäfte in der Umgebung runden das Angebot ab.

In Zehlendorf gibt es zudem beliebte Wochenmärkte mit frischen Produkten aus der Region.

### Freizeit & Erholung

Spielplätze und Parks: Gleich mehrere Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der nächste Park liegt nur rund 400 m entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Natur & Grünflächen: Die wald- und seenreiche Umgebung Zehlendorfs, darunter der Schlachtensee und der Grunewald, bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.



### Gesundheit & medizinische Versorgung

Das renommierte Helios Klinikum Emil von Behring ist nur 1,5 km entfernt. Mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie die Süd-Apotheke befinden sich in kurzer Distanz zur Immobilie.

### Verkehrsanbindung

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle Pinnauweg (ca. 395 m)

S-Bahnhof Zehlendorf (ca. 1,5 km)

U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim (ca. 3,2 km)

#### Straßenanbindung:

Autobahnanschluss (A115) in ca. 4,7 km Entfernung

Flughafen BER in rund 30 Minuten erreichbar (ca. 16,7 km)

Fahrrad & Fußwege: Die flache Umgebung ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß – sowohl für Einkauf als auch Freizeit.

### Umfeld & Lebensqualität

Familienfreundliche Infrastruktur: Die Lage überzeugt durch ihre Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Hohe Lebensqualität: Die Kombination aus Bildungsangeboten, Freizeitmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten macht das Umfeld besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

CODE DU BIEN: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 303.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
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: 25331052 - 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](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)