

Berlin – Lichterfelde

# Magnifique appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée, entièrement rénové, avec terrasse et jardin !

CODE DU BIEN: 25331053



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

PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25331053 - 12209 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: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25331053  |
| Surface habitable     | ca. 93 m² |
| Pièces                | 4         |
| Chambres à coucher    | 3         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1984      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 490.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2010                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 28 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation finale d'énergie                         | 170.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 17.07.2028           | Classement énergétique                                | F                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1984                                  |



CODE DU BIEN: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331053 - 12209 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: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

# La propriété


**VON POLL**  
FINANCE

## IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
 Baufinanzierungsbeauftragter  
 Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto: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
- Hypothekenzerifikat

### FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

**VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN**



**KFW**



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page. The tablet shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile).

**CODE DU BIEN: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Une première impression

Ce magnifique appartement de plain-pied, avec sa terrasse-jardin privative et son accès direct au jardin commun, offre quatre pièces lumineuses et une surface habitable d'environ 93 m². Il fait partie d'un ensemble résidentiel construit en 1984, composé de cinq bâtiments et d'une copropriété de 55 appartements. Les quatre pièces, bien proportionnées et baignées de lumière grâce à leurs baies vitrées, offrent un espace de vie généreux. Le séjour, légèrement en contrebas, donne accès à la terrasse-jardin exposée plein sud. Au-dessus du séjour se trouvent un coin repas séparé et une cuisine, visuellement distincte, équipée d'éléments modernes et de tous les appareils électroménagers nécessaires. La salle de bains et les toilettes invités, comme c'était souvent le cas à l'époque, sont situées à l'intérieur du bâtiment et comprennent soit une douche à l'italienne, des toilettes et un lavabo, soit des toilettes et un lavabo. L'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète et soignée en 2010 et est en excellent état. Les prestations de cet appartement, telles que les stores extérieurs électriques avec moustiquaires intégrées, un dressing sur mesure dans l'alcôve du couloir, une magnifique bibliothèque réalisée sur mesure, une douche à l'italienne et un système d'arrosage automatique, répondent aux exigences de confort les plus élevées. Autre atout : une pièce attenante de 22 m² pouvant servir de salle de loisirs ! Lumineuse et chauffée naturellement, elle offre de multiples possibilités d'aménagement. Un cellier indépendant est également disponible au sous-sol. Une place de parking est proposée à la location sur inscription sur liste d'attente. IMPORTANT : Le système de chauffage a été remplacé en 2025 ! Composé d'une pompe à chaleur air-eau et d'une chaudière à gaz, il est parfaitement adapté aux besoins futurs. Un nouveau certificat de performance énergétique (CPE) sera délivré prochainement. Nous vous invitons chaleureusement à visiter ce superbe appartement – vous serez conquis !



CODE DU BIEN: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Détails des commodités

- vier wunderbar helle Zimmer mit mit Blick ins Grüne , offene Küche & herrliche Gartenterrasse
- überall bodentiefe Fenster, daher sehr helle Räume
- überall elektrische Außenjalousien (Metall) mit Fernbedienung
- Wohnbereich etwas abgesenkt & über drei Stufen zugänglich mit Ausgang zur Gartenterrasse (Südausrichtung)
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, WC & Waschtisch
- separate Gäste - Toilette
- hochwertiges, durch Tischler maßangefertigtes Einbauregal im Gästezimmer
- Nische im Flurbereich mit praktischem Einbauschränk
- das Haus ist über insgesamt 4 flache Stufen erreichbar, die Wohnung selbst ist ebenerdig (barrierefrei) zugänglich
- wundervolle Gartenterrasse mit Südausrichtung & Sichtschutz, schöner Pflanzenbewuchs
- sehr großer, ca. 22m<sup>2</sup> großer Hobbyraum (mit Fenster, Strom & Heizung) plus ein zusätzlicher Kellerraum
- umfangreich & mit viel Liebe zum Detail im Jahr 2010 renoviert/saniert
- im Jahr 2025 NEUE Heizungsanlage (Kombination Luft-Wärme-Pumpe/Gas)!!!  
Energieausweis daher nicht aussagekräftig!!!
- PKW - Stellplatz kann als Freiplatz oder Tiefgaragenstellplatz angemietet werden (Warteliste)

CODE DU BIEN: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Lichterfelde, einem Ortsteil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre aus und zählt zu den begehrteren Wohnlagen im Berliner Südwesten.

### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Buslinien in fußläufiger Entfernung bieten eine direkte Verbindung zu den S-Bahnhöfen Lichterfelde Ost und Osdorfer Straße, von wo aus die Berliner Innenstadt in rund 25 Minuten erreicht werden kann. Mit dem Auto sind die Stadtautobahn A100 sowie die Bundesstraße B101 zügig erreichbar.

### Infrastruktur

Unweit der Immobilie befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum „LIO Lichterfelde“ sowie das Schloss-Straßen-Zentrum in Steglitz bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

### Freizeit und Erholung

Die Umgebung punktet mit der unweit angrenzenden Brandenburger Feldflur, dem nahen Mauerweg und einer Vielzahl an Grünflächen, Parks und Spielplätzen – ideal für Familien und Naturliebhaber, die zu Spaziergängen, zum Joggen oder zu Radtouren einladen.

### Fazit

Der Lichterfelder Ring bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und städtischer Infrastruktur. Die Lage eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Berufstätige, die eine gut angebundene, lebenswerte Wohnlage im Süden Berlins suchen.

CODE DU BIEN: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25331053 - 12209 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)