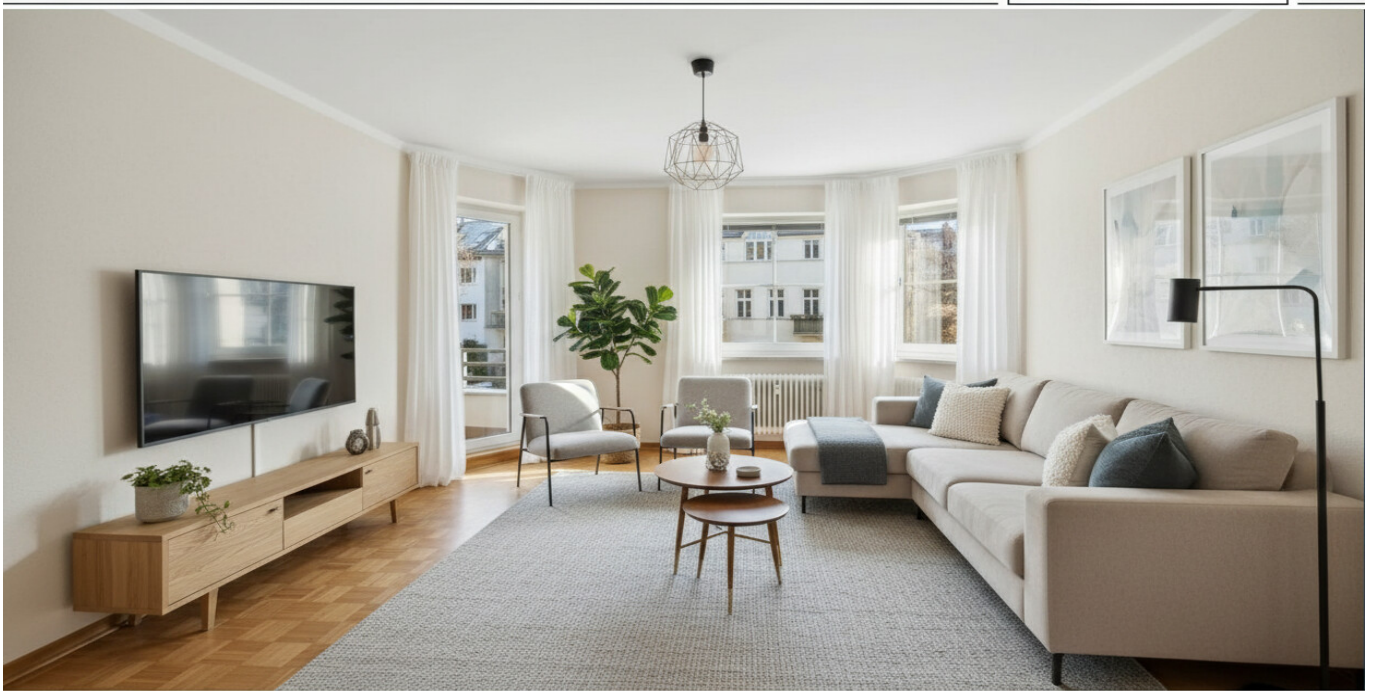


Berlin - Lichterfelde

Topgepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Lichterfelde-West mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 25331057



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78,53 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25331057	Prix d'achat	398.000 EUR
Surface habitable	ca. 78,53 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1980	Surface de plancher	ca. 10 m ²
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	125.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.11.2027	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 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: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

La propriété

VP VON POLL FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Gesetzlicher Sachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

Une première impression

Die hier zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980 und liegt in einer ruhigen, ansprechenden Wohngegend mit hoher Wohnqualität. Das gesamte Gebäude vermittelt bereits beim Betreten einen sehr ordentlichen und gut instandgehaltenen Eindruck – von den Hauseingängen über das Treppenhaus bis hin zu den Außenanlagen. Mit einer Wohnfläche von ca. 78,53 m² eignet sich diese Etagenwohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Personen, die zusätzlichen Raum als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen möchten.

Über den großzügig geschnittenen Eingangsflur, der mit einem praktischen Einbauschrank sowie einer integrierten Garderobe ausgestattet ist, erschließen sich sämtliche Räume der Wohnung. Die helle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie viel Licht und ein angenehmes Raumgefühl. Mittelpunkt ist der wohnliche, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch einen charmanten Erker besonders einladend wirkt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der auch vom benachbarten Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer aus zugänglich ist. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick und ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist nach Nordwesten ausgerichtet und öffnet sich mit einem schönen Blick zum großzügigen Gemeinschaftsgarten. Auch die Küche orientiert sich zum Garten hin und ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet (ohne Spülmaschine sowie Kühl-/Gefrierkombination). Dank zahlreicher Stauflächen und ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich lässt sich der Raum hervorragend nutzen.

Die Wohnung verfügt über zwei gepflegte Sanitärbereiche: Das tagesbelichtete Badezimmer wurde 1998 modernisiert, präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand und ist mit einer Badewanne sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Ein separates Gäste-WC steigert den Wohnkomfort

zusätzlich und unterstreicht die funktionale Raumgestaltung.

Bei der Auswahl der Bodenbeläge wurde auf eine harmonische Verbindung von Funktionalität und Wohnlichkeit geachtet: Küche und Bäder sind gefliest, im Wohnzimmer wurde hochwertiges Parkett verlegt, und die restlichen Räume sind mit gepflegtem Teppichboden ausgestattet. Zweifach verglaste Kunststofffenster sorgen für gute Wärmedämmung, während die zentrale Gasheizung zuverlässig für angenehme Temperaturen sorgt.

Zum Objekt gehören ein abgeschlossener Kellerraum mit ca. 10 m² sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz. Ein besonderes Highlight ist der sehr große Gemeinschaftsgarten, der durch seine Weitläufigkeit vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, zum Spielen oder für ruhige Stunden im Grünen bietet. Die gesamte Anlage wird regelmäßig gepflegt und vermittelt ein ausgesprochen ordentliches, harmonisches Gesamtbild.

Das Haus wird stetig in Stand gehalten. Dadurch präsentiert sich das Gebäude heute in einem technisch wie optisch sehr gepflegten Zustand. Das monatliche Wohngeld beträgt 753,08 € (inklusive der Instandhaltungsrücklage in Höhe von 350 €).

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein. Überzeugen Sie sich vor Ort von der angenehmen Wohnatmosphäre, dem erstklassig gepflegten Gesamtzustand und den vielen Vorzügen dieser attraktiven Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

Détails des commodités

- helle 3 - Zimmer Wohnung
- großzügiger Eingangsflur mit praktischem Einbauschränk & Einbaugarderobe
- gemütliche Einbauküche (ohne Spülmaschine und Kühl/Gefrierschränk) nach Nord-Westen in den Garten ausgerichtet
- heller Wohn - und Ess- Bereich mit gemütlichem Erker und Zugang zum Balkon
- Kinder,-Arbeits, oder Gästezimmer, ebenso mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit Blick in den Garten, nach Nord-West ausgerichtet
- Modernisierung der Bäder 1998
- Fußböden: Küche und Bäder sind gefliest; Wohnzimmer ist mit Parkett verlegt; alle übrigen Räume sind mit Teppichboden verlegt
- Kunststofffenster 2-fach verglast
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne und Platz für Waschmaschine & Trockner
- separates Gäste-WC
- Gasheizung / neu 2023
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 10 m²
- Tiefgaragenstellplatz
- sehr großer Gemeinschaftsgarten
- Wohngeld: 753,08 €

CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 Berlin - Lichterfelde

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Berliner Südwestens – im grünen, etwas beschaulichen Lichterfelde, nur wenige Minuten vom charmanten Kiez Lichterfelde-West entfernt. Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von ruhigen, baumbestandenen Straßen und einer architektonischen Mischung aus Altbauten, Stadtvillen und niedrigen Wohnhäusern, die diesem Ortsteil seine ganz besondere, fast kleinstädtische Atmosphäre verleihen. Die Dürerstraße selbst ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht und für ein ausgesprochen angenehmes, familienfreundliches Umfeld sorgt.

Die Nähe zum historischen Kiez Lichterfelde-West mit seinem markanten S-Bahnhof, den Gründerzeitvillen und den kleinen, individuell geführten Läden macht die Lage besonders attraktiv. Hier finden sich Boutiquen, Cafés mit Außensitzplätzen, feine Delikatessgeschäfte und traditionelle Bäckereien – ein gewachsener Kiez, der eine ruhige, elegante Lebensart mit urbaner Bequemlichkeit verbindet. Der Wochenmarkt und zahlreiche kleine Gastronomiebetriebe sorgen für ein lebendiges, aber nie überladenes Kiezgefühl.

Auch die Versorgung im direkten Umfeld der Wohnung ist hervorragend: Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Familien schätzen die Vielzahl an nahegelegenen Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen, darunter auch Sportanlagen und öffentliche Grünflächen, die zu Spaziergängen und kurzer Erholung im Alltag einladen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien verbinden das Viertel mit den umliegenden Stadtteilen, während der nahegelegene S-Bahnhof

Botanischer Garten sowie der Bahnhof Lichterfelde-West schnelle Verbindungen in die City bieten. Damit eignet sich die Lage ideal für Menschen, die ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld suchen, ohne auf die Vorteile einer guten städtischen Anbindung verzichten zu wollen.

Insgesamt bietet die Wohnung eine Wohnlage von hoher Lebensqualität, die den Charme eines gewachsenen, grünen Berliner Kiezes mit einer hervorragenden Infrastruktur und verlässlicher Verkehrsanbindung vereint – perfekt für alle, die stilvolles, entspanntes Wohnen in einem der schönsten Bezirke Berlins schätzen.

CODE DU BIEN: 25331057 - 12203 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

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

www.von-poll.com