

Berlin – Lichterfelde

# Appartement lumineux de 2 pièces à Lichterfelde

CODE DU BIEN: 25331050S



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

PRIX D'ACHAT: 180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 52,52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25331050S - 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: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25331050S	Prix d'achat	180.000 EUR
Surface habitable	ca. 52,52 m²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2		
Salles de bains	1		
Année de construction	1905	Technique de construction	massif
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	145.20 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331050S - 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: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Une première impression

À vendre : un charmant et lumineux appartement en sous-sol situé dans un immeuble historique datant de 1905. D'une superficie de 52,52 m<sup>2</sup>, il se compose de deux pièces spacieuses. Son agencement fonctionnel inclut une cuisine équipée et une salle de bains. L'ancien propriétaire bénéficiait d'une autorisation de la mairie pour exploiter l'appartement comme résidence secondaire. Bien que nécessitant quelques travaux de rénovation, ce bien représente une excellente opportunité pour les personnes créatives souhaitant personnaliser leur espace de vie. Des modernisations récentes lui confèrent une base solide : la façade a été refaite en 2005, l'installation électrique a été mise aux normes en 2015, les murs extérieurs de l'appartement ont été isolés par l'intérieur et un système de ventilation moderne à récupération d'énergie a été installé. Ce système garantit un confort optimal même fenêtres fermées. De plus, la chaudière a été remplacée en 2022, offrant à l'appartement un système de chauffage central au gaz moderne qui assure une température agréable et homogène. La toiture a été partiellement rénovée en 2017. L'appartement est doté d'un parquet stratifié, créant une transition harmonieuse entre les pièces. La cuisine aménagée offre de nombreux rangements et est fonctionnellement équipée, facilitant ainsi le quotidien. Malgré sa situation en sous-sol, l'appartement bénéficie d'une agréable luminosité grâce à ses grandes fenêtres. Le jardin attenant est à votre disposition. Cet appartement se situe dans un quartier résidentiel établi qui a su préserver son charme d'antan. Son emplacement privilégié, à proximité des commerces, des transports en commun et de diverses activités de loisirs, contribue au confort de vie. L'excellente infrastructure en fait un appartement idéal pour les personnes travaillant à l'extérieur ou appréciant un emplacement central. L'immeuble comprend un espace de rangement privatif, offrant aux résidents un espace supplémentaire. Les acheteurs potentiels sensibles au charme des immeubles anciens et prêts à investir dans la modernisation seront séduits par ce bien. Son prix attractif permet d'envisager des rénovations sur mesure, pour un espace de vie personnalisé. Si ce bien vous intéresse, n'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir par vous-même tout son potentiel. Nous sommes à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations ou pour fixer un rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Détails des commodités

- Helle 2-Zimmer Souterrainwohnung
- Wohnzimmer mit Blick in den Vorgarten, Holzfenster 2-fach Verglasung und Laminatfußboden
- Küche renovierungsbedürftig, einfacher Dielenboden
- gefliestes älteres Bad ohne Fenster
- Schlafzimmer mit Laminat, Holzfenster 2-fach Verglasung (2024) vergittert
- Abstellkammer mit Fenster vergittert und Waschmaschinenanschluss
- Flur Laminat
- kleines Kellerabteil
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit effizienter Energierückgewinnung
- Innendämmung der Außenwände
- individuelle Gartennutzung



**CODE DU BIEN: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Lichterfelde Ost ist das älteste Villenviertel Berlins und gehört seit jeher zu den beliebten und daher gefragtesten Wohnlagen im südlichen Berlin. Er ist geprägt durch einen bunten Mix aus herrschaftlichen Villen an von alten Bäumen gesäumten Straßen, familienfreundlichen, gewachsenen Einfamilienhausquartieren mit Siedlungsscharakter sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern in gutbürgerlicher Umgebung.

Ob gute Restaurants, kleine, nette Cafés oder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ob Banken, Ärzte, Schulen oder Kitas - alles befindet sich stets in gut erreichbarer, meist fußläufiger Nähe. Das quirlige Umfeld des weithin bekannten und allseits beliebten Kranoldplatzes mit seinen wunderbaren Wochenmärkten stellt den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Lichterfelde Ost dar.

Ein wirklich signifikanter Vorteil dieser Wohnung ist ihre hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring.

Sie erreichen in ca. 5 Gehminuten den S-Bahnhof „Osdorfer Straße“, von dort sind es mit der S-Bahn ca. 2 Minuten bis zum Regionalexpress-Anschluss, ca. 11 Minuten bis zum S- und Fernbahnhof „Südkreuz (Berlin)“ und ca. 20 Minuten bis zum Potsdamer Platz. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen BER in Schönefeld ca. 25 Fahrminuten entfernt.

CODE DU BIEN: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25331050S - 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)