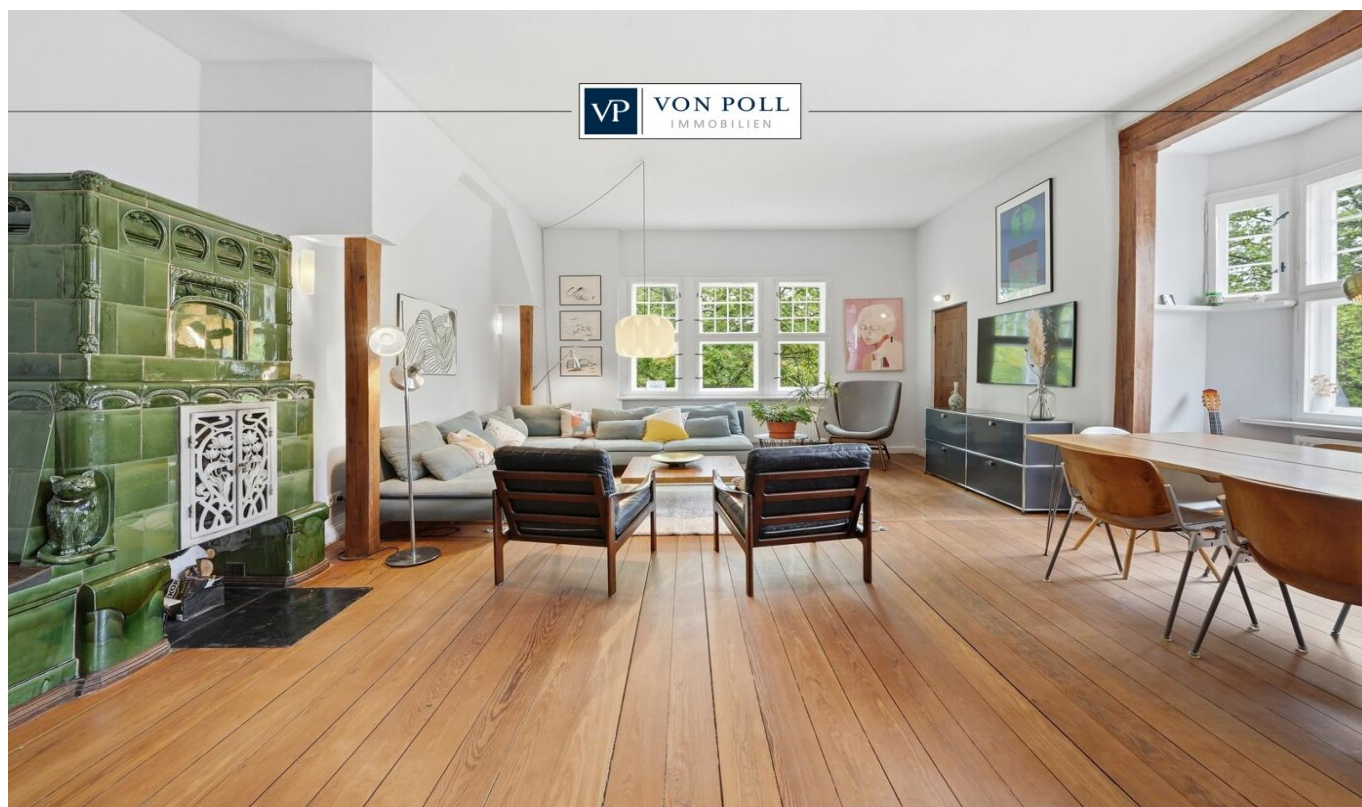


Berlin - Lichterfelde

# Moderne trifft Jugendstil - 5 Zimmer auf 180 m<sup>2</sup> mit Balkon in Top-Lage

CODE DU BIEN: 26331027



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

**CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 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: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## En un coup d'œil

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>26331027</b>   |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 182 m²</b> |
| <b>Etage</b>                 | <b>3</b>          |
| <b>Pièces</b>                | <b>5</b>          |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>2</b>          |
| <b>Année de construction</b> | <b>1902</b>       |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>995.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2025</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>               |

**CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 18.12.2032           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 137.10 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | E                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1902                                     |

CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



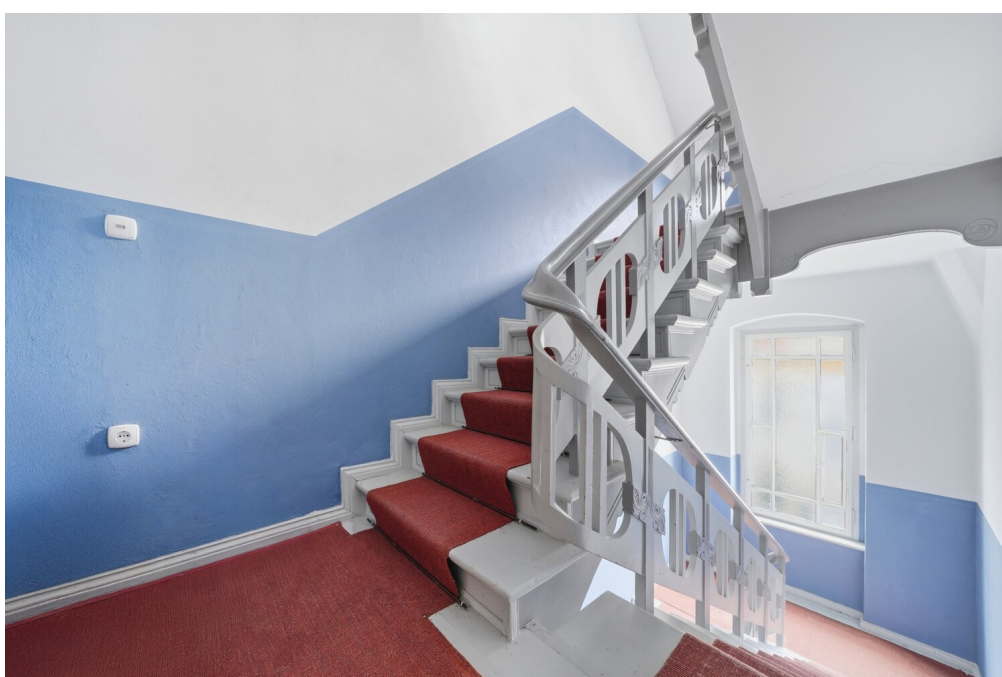
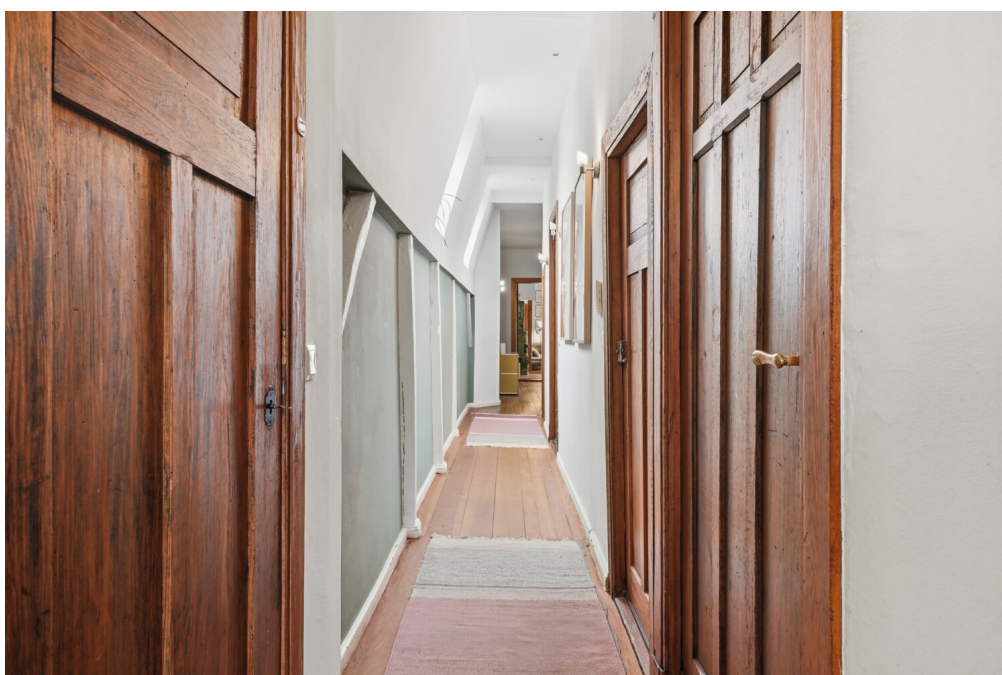
**CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



## Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## Une première impression

Historischer Charme, beeindruckende Großzügigkeit, bis zu 3,19 m hohe Decken und zeitlose Eleganz verschmelzen in dieser außergewöhnlichen Altbauwohnung zu einem Wohnambiente, das höchste Ansprüche erfüllt. Auf rund 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein großzügiges Raumkonzept in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1902, dessen repräsentative Fassadenarchitektur mit liebevoll erhaltenen Details den besonderen Charakter der Immobilie unterstreicht.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume erschlossen werden. Herzstück ist das beeindruckende Wohnzimmer mit stilvollem Kachelofen und großen, original erhaltenen Sprossenfenstern, die den Raum mit Tageslicht durchfluten. Dank der außergewöhnlichen Größe lassen sich unterschiedliche Wohnbereiche harmonisch miteinander verbinden: Eine großzügige Wohnlounge bietet viel Platz für eine weitläufige Sitzlandschaft, während der elegant in einer Nische integrierte Essbereich eine besondere Atmosphäre schafft. Eine praktische Kammer, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, ergänzt das Raumangebot.

Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon mit Blick ins Grüne und ausreichend Platz für einen Essbereich sowie gemütliche Sitzgelegenheiten. Drei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Die großzügige Küche verbindet Funktionalität mit stilvollem Ambiente. Hochwertige Einbaugeräte, ein Gasherd sowie großzügige Arbeits- und Ablageflächen bieten ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Kochen. Der geschmackvoll integrierte Essplatz am Fenster lädt zum Verweilen ein.

In sämtlichen Wohnräumen sowie in der Küche sorgt ein hochwertiger Dielenboden für ein harmonisches Wohngefühl. Das stilvolle Masterbad überzeugt mit freistehender Badewanne, sehr großer Dusche, Fußbodenheizung und Tageslicht. Ergänzt wird es durch ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Original erhaltene Doppelkastenfenster und zusätzliche Velux-Fenster im Flur unterstreichen den besonderen Charme der Wohnung und sorgen für helle Räume. Ein Glasfaseranschluss liegt bis zur Wohnung an.

Ein separater Kellerraum sowie der gepflegte Gemeinschaftsgarten runden das Angebot ab.

Das monatliche Wohngeld beträgt 470 € (inklusive Strom und Gas!).

Der Objektzustand lässt sich durchaus mit 'sehr gut' beschreiben: 2005/ 2006 wurden am Haus die Fassadendämmung, das Dach und die Stränge (Strom/Wasser/Gas) aufwendig saniert. Die Wohnung selbst wurde 2006 kernsaniert. 2019 wurde der Balkon saniert und 2025 die Gaszentralheizung eingebaut.

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung vereint historischen Charme, großzügige Raumverhältnisse und eine ausgezeichnet gepflegte Bausubstanz. Die durchdachte Grundrissgestaltung, das stilvolle Wohnambiente und die hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (Einzugsgebiet der sehr begehrten Clemens-Brentano-Grundschule und des Goethe-Gymnasiums) , Restaurants, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten schaffen ein Zuhause für höchste Ansprüche.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

**CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## Détails des commodités

- hochwertige 5 Zimmer Wohnung auf 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großzügiger Flur, der alle Räume miteinander verbindet
- Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zu kleiner Kammer
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon (südliche Ausrichtung)
- 3 Räume / wahlweise nutzbar als Arbeitszimmer/ Kinderzimmer/ Gästezimmer
- moderne Küche mit Gas-Herd und hochwertigen Küchengeräten
- Master- Badezimmer mit freistehender Badewanne und großzügiger Dusche, Fußbodenheizung, tagesbelichtet
- Badezimmer mit Dusche, tagesbelichtet
- Gäste- WC mit Platz für Waschmaschine & Wäschetrockner
- Dielenboden in allen Räumen und der Küche
- Fliesenboden in allen Bädern
- Doppelkastenfenster; Velux-Fenster im Flur
- Gas-Zentral-Heizung / 2025 neu
- separater Kellerraum
- Nutzung des Gemeinschaftsgartens
- Glasfaser liegt bis zur Wohnung an
- Wohngeld: 470 € (inklusive Strom und Gas)

**CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## Tout sur l'emplacement

Im grünen Berliner Südwesten gelegen, zählt diese Wohnlage seit jeher zu den gefragtesten Adressen der Hauptstadt. Das harmonische Zusammenspiel aus repräsentativen Villen, gepflegten Wohnanlagen, altem Baumbestand und weitläufigen Grünflächen verleiht dem Umfeld eine besondere Atmosphäre – ruhig, stilvoll und von nachhaltiger Wertigkeit geprägt.

Nur wenige Minuten entfernt laden der Botanische Garten, der Teltowkanal sowie die weitläufigen Parkanlagen der Umgebung zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden in der Natur ein. Dieses außergewöhnliche Freizeitangebot macht die Lage insbesondere für Familien ebenso attraktiv wie für Menschen, die naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort verbinden möchten.

Die Infrastruktur erfüllt höchste Ansprüche des täglichen Lebens. Renommierter Kindergärten und Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés und Restaurants sowie ein umfassendes medizinisches Versorgungsangebot – unter anderem durch den nahegelegenen Charité Campus Benjamin Franklin – befinden sich in komfortabler Reichweite.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die wichtigsten Verkehrsachsen gelangen Sie sowohl in die Berliner City als auch in das angrenzende Umland schnell und unkompliziert. Gleichzeitig bewahrt sich das Viertel seinen angenehm entschleunigten Charakter und bietet eine Wohnqualität, die in Berlin nur selten zu finden ist.

Die Verbindung aus gewachsener Nachbarschaft, exzellenter Infrastruktur, großzügigen Grünflächen und dem besonderen Charme des historischen Lichterfelder Villenviertels macht diese Lage zu einer erstklassigen Adresse für alle, die Wert auf ein stilvolles, familienfreundliches und zugleich repräsentatives Wohnumfeld legen.

**CODE DU BIEN: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26331027 - 12205 Berlin - Lichterfelde**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)**

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

---

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