

Berlin – Lichterfelde

Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Potenzial in ruhiger Lage mit Stellplatz

????????? ??????????: 23331056



www.von-poll.com

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 62,42 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

??????? ????????	23331056	???? ??????	249.000 EUR
??????????	ca. 62,42 m ²	??????????	
???????????? ??	??????? ?? ?? ???????	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	2		
?????????? ??	1		
??????????		???? ???????????	2019
?????????	1	???????	??????
???? ???????????	1974	??????????	
????? ???????????	1 x ??????????? ????? ???????????	??????????????????	ca. 0 m ²
		?????	
		??????	?????????

??????? ?????????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	OEL	??????	143.00 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	19.04.2027	??????????? ???????????	
???? ???????????	????	?????????? ????????????? ??????????	E

??????? ?????????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ??: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten

T.: 030 81454690



??????? ?????????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

??? ?????? ??????????

Diese praktisch geschnittene 2 Zimmer Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage und ihre interessante Aufteilung. Auf dem 1095 m² großen Grundstück befindet sich dieses 1974 gebaute, gut erhaltene Gebäude und bietet Platz für 10 Wohneinheiten. Den unmittelbar angrenzenden Ludwig-Beck-Platz genießt man vom Hochparterre aus mit einem freien Blick von Wohnzimmer und Balkon, welcher nach Süden ausgerichtet ist. Die helle Wohnung betritt man über einen einladenden Flur. Dieser verbindet alle Räume miteinander und bietet eine absolute Besonderheit: Er verfügt über einen abgeteilten, großzügigen Garderobenbereich, in welchem durchaus auch viele Dinge des Alltags ihren Platz finden! Zur rechten Seite erstreckt sich das fast 15 m² große, rechteckig geschnittene Schlafzimmer. In Nord-Ausrichtung ist dieses rückwärtig zum Hof ausgerichtet und entsprechend ruhig gelegen. Vom Eingangsbereich kommend zur linken Seite betritt man den großzügig geschnittenen, nahezu 28 m² umfassenden Wohnbereich. Da lässt es sich gut leben! Dieser Wohnbereich beinhaltet eine gemütliche Nische vor dem Balkonfenster, welche gut als Essecke (oder auch als abgeteiltes Büro) genutzt werden kann. Das vom Tageslicht verwöhnte Badezimmer verfügt über einen nachgerüsteten Waschtisch mit Unterschrank, einen beleuchteten Spiegel, die Toilette sowie eine Badewanne mit Duschtrennwand. In der Küche sind alle Anschlüsse vorhanden, sie ist individuell zu installieren. Alle Räume sind zur Verdunklung mit manuell zu bedienenden Rollläden ausgestattet! Die Beheizung der Immobilie wird durch eine Öl – Zentralheizungsanlage gewährleistet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler. Der Wohnung ist ein Stellplatz für Ihr Auto sowie ein Kellerraum zugehörig. Dank Ihrer tollen Lage und dem guten Schnitt ist sie durchaus als Rohdiamant zu bezeichnen, muß in Teilbereichen dem aktuellen Zeitgeschmack angepasst werden und ist entsprechend renovierungsbedürftig.

??????? ???????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

??????????????? ??? ?????????

- 2 - Zimmer Etagenwohnung in ruhiger Lichterfelde-West-Lage
- Küche (Anschlüsse vorhanden) ist individuell zu installieren
- die Bodenbeläge sind auf den aktuellen Qualitätsstandard zu bringen
- Kunststofffenster doppelt verglast
- manuelle zu bedienende Rollläden an allen Fenstern
- Öl- Zentralheizung
- Badezimmer (gefliest) mit Badewanne, Waschbecken und Toilette
- Badewanne ist mit Duschtrennwand ausgestattet
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- begehbare Garderobe mit Regalböden versehen
- ein geräumiger Kellerraum
- ein zugehöriger Stellplatz im Hof
- gefliester Balkon nach Süden ausgerichtet
- 368 € monatliches Wohngeld

??????? ?????????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

??? ??? ??? ???????????

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Lichterfelde West, im südlichen Teil von Berlin. Die Umgebung ist geprägt durch gepflegte Wohnbebauung und viele Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und Radtouren einladen. Ideal für sportliche Aktivitäten oder einfach nur zum Genießen der Natur: Der Augustaplatz liegt in unmittelbarer Nähe, der Schlosspark Lichterfelde und der Botanische Garten sind fußläufig erreichbar. Auch die nächsten Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt und bieten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. So besteht eine direkte Verbindung nach Steglitz auf die Schloßstraße. Von der Drakestraße erreichen man mit der Buslinie M11 schnell und bequem die nahe gelegene S-Bahn-Station Lichterfelde-West, von wo aus Sie in nur ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum von Berlin gelangen. Für den täglichen Bedarf sind alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Restaurants, Cafés und Bars sind in der Umgebung zahlreich vertreten und bieten eine abwechslungsreiche Gastronomieszene. Frische Lebensmittel aus der Region direkt von Erzeugern in Berlin und in der Umgebung bekommt man auf dem Wochenmarkt Zwei Mal in der Woche von unmittelbar angrenzenden Ludwig-Beck Platz. Insgesamt ist die Lage der Wohnung in Lichterfelde West perfekt für alle, die eine ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnung suchen. Ob noch als Single oder bereits als Paar!! Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

??????? ?????????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2027. Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

??????? ?????????: 23331056 - 12203 Berlin – Lichterfelde

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 ???????? - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com