

## Berlin – Lichterfelde

???????????????? ???? ???? ???? ????  
???????? ???? ???? ???? ???? ????.

??????? ???????? 25331001



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

???? ?????: 1.495.000 EUR • ???????? ca. 196,45 m<sup>2</sup> • ?????: 6 • ????? ??? 1.404 m<sup>2</sup>

?????? ???????? 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

?????? ???????? 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## ?? ??? ?????

?????? ????????	25331001	???? ??????	1.495.000 EUR
?????????	ca. 196,45 m <sup>2</sup>	?????	????
????? ??????	????????????? ?????	?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	6		
????????? ???	4		
?????????			
?????????	1	???? ??????????	2018
???? ??????????	1935	??????? ??????????	??????
????? ??????????	1 x ?????, 1 x ????	?????????????????	ca. 97 m <sup>2</sup>
		?????	
		?????	?????, WC ?????????, ????, ????????????? ??????, ?????????

?????? ???????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

???? ?????????	???
??????????	29.01.2035
???????????????? ??????	
???	
???? ?????????	???

??????????????	BEDARF
??????????	
?????? ??????	340.15 kWh/m²a
??????????	
??????????	H
?????????????? ?????????	
???? ?????????	1935
???????? ?? ??	
??????????	
??????????????	

?????? ??????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



?????? ??????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ??????



?????? ??????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



?????? ??????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ??????



?????? ??????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



??????? ?????????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



?????? ??????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



?????? ??????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



?????? ?????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ?????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



??????? ?????????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



?????? ??????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



VP

VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ

Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

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
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING 

 KOMMERZBANK

 KFW





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

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

??????? ???????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

???    ?????    ?????????

[illegible]

?????? ??????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

- großzügiges, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im klassischen Stil mit großem Gestaltungspotenzial
- großes Panoramafenster zum Garten im Wohnbereich
- Wohn - und Ess- Bereich sind durch Holzschiebetür getrennt
- Außenjalousien im Erdgeschoss, teilweise elektrisch
- Verdunkelung im Obergeschoss mittels Klappläden
- 1 Garage
- vollunterkellert, Zugang zum Garten
- Master -Badezimmer mit Wanne und Dusche
- gepflegte Einbauküche
- VIESSMANN -Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996 mit 5000 l Tank
- große Gartenterrasse in Ost Ausrichtung
- Balkon vom Schlafzimmer mit einzigartigem Blick in den Garten
- Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses

?????? ??????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

Dieses 30er-Jahre-Haus befindet sich in einer ausgesprochen gefragten Wohnlage mitten im Herzen des Bezirks Zehlendorf, einem harmonisch gewachsenen Vorort mit altem Villenbestand. Er bietet ein ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. In nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, ein exklusiver großer Fitnessclub und Restaurants. Die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

Viele beliebte Kindergärten und Schulen u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn ist der Zubringer Steglitz, den man in wenigen Minuten erreicht. Zehlendorf ist per Bus (X10 bis Bahnhof Zoo, M48 Richtung Alexanderplatz), S-Bahn und U-Bahn mit der Innenstadt verbunden (S 1, U 3). Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. eine halbe Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar. Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar.

?????? ?????????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 340.15 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

?????? ???????: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin  
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90  
E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

???? ????????? ??????? ?? von Poll Immobilien GmbH

---

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