

Berlin – Zehlendorf

???????? ???? ?????????????! ????????????? 3,5
???????????? ?? ????????????? ????????????? ????
Lichterfelde ?? ????????????? ???? ?????? ????????????????

????????? ??????????: 25331055



www.von-poll.com

???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 91,6 m² • ??????: 3.5

???????? ??????????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25331055
????????????	ca. 91,6 m ²
???????	3
????????	3.5
???????????? ???	1
??????????	
??????????	1
???? ?????????????	1964
????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ????????????

???? ???????	429.000 EUR
????????????	??????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	2018
????????	??????
????????????	
????????????????????	ca. 14 m ²
??????	
??????	?????, ???????????????? ???????, ????????

???????? ?????????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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

???? ????????????	????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	30.07.2035	?????????????	
??????????????????		???????	138.50 kWh/m²a
???????		?????????????	
???? ????????????	????	?????????????	
		???????????	E
		??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	2003
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

???????? ??: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

?? ???????



???????? ?????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

?? ???????



???????? ?????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

?? ???????



???????? ?????????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

?? ????????



???????? ??: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

?? ???????



???????? ??: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

?? ???????



???????? ??????????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

?? ?????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



???????? ??????????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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

????????? ?????????????? ??????? ?? ?????????????? ??????????, ?????????????? ?????? ???
????? ??????????????! ?????? ?????????? ??? ??? ??? ??????! ?????? ?? ?????????? ??? ??????????
????????????????? ?????????????? 3,5 ?????????? ?????????????? ?????? 3? ?????? ??????
????????????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?? 1964 - ?? ??? ??????
????????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????????. ?? ?????????? 91,6 ?.?.
?????? ?????????????, ?????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??
????????????????? ??? ?????? ?? ??? ??????????????????. ??? ?????????? ????????? - ?????????
????????????????? ??? ??????????????????. ?????????????? ??? ??????????????, ??? ?????????????????? ?????
????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ??? ??????, ?????????????? ??? ?????? ?????????
?????????????. ??? ???, ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? - ??????????????
????? ?????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????????? ?????????????????? ????. ? ?????????? ???
????????????????????? ?????? ? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??????????
47 ?.?. , ? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ??? ??? ?????? ?????? ??? ??????????
?????????????. ??? ?????????????? ? ?????????????????? ????: ??????????, ?????????????? ??? ?????????
?????. ?? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????????????? ?????? ??? ?????????????????? ?????????????????? -
????????????? ??? ?????????????????? ??????????????????, ?????????? ??? ?????????? ? ??? ?????????????????? ?????????
????? ??????????????????. ?????????????????? ?????????? - ??????????????, ?????????? ??? ??????????????
?????? ??????. ? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????? ???
????????????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ??????????. ??
????????, ??? ?????????????????????? ?? 2018, ?????????? ?????? ?????????????? ??? ??????????
????????????????? - ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ? ?????????? ?????????????????? ???
?????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????????? ???
????????????????????????, ?????????????????????????? ??? ?????????????? ??????????. ?????????????? ??????
????????????????? ??? ?????????? ??? ??????????. ? ?????? ?????????????????????? ?? ??????????????
????????????????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????????
?????????. ?? ?????????? ??????????, ?? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????????????? ??
????????????? ? ?????????? ??????????????????, ?????? ?????????????? ??? ?????????? ?? "?????????????" ?????? ??
????? ?????????????????? - ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ??????????????
?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????? ??????????????????,
??? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????? ??????????????????
????? ??? ?????????? ??? ?????????????????????? ?????????????, ??? ? ?????? ?????? 2,70 ?. ??????????????????
????? ?????????????? ?????????????? ??????????. ?????????????????????? ??????, ??????????????????????
?????????????????????. ??? ?????????, ?? ?????????? ??? ?????????, ?????????????? ?????????? ?????????? 14,5
?.?. - ?????????? ??? ?????????????????, ?????????? ?????????????? ? ?????????????? ??????. ??? ??????????
????????????????? ??? ?????????????????????, ?????? ??? ?????? ?????? ?????????????????? ??????????????,
????????????????????? ??? ??????????. ?????????????????? ?????????????????????? ?????? ?????????????????? ??????

???? ?????. ?????????? ?????????? ??? ??????????????: ? ?????????????? ??????
?????????? ??????? ??? ???? ?????????, ????????? ? ?????? ?????????? ??? ?????. ?? ?????
?????: ??? ?????? ??? ?????????? ????? ???! ????? ?? ?????????????????? ??????????
?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???, ?? ?????? ??????????
?????????????????? ??? ?? ??????? ????? ??? ??????????? ??????????????. ??? ?????? ???
????????????? ??? ????????? ??????????? - ??? ?????????????, ??????? ????? ??? ?? ?????????
??? ??? ?????????????? ????. ?? ????????? ?????? ??? ?? ??? ??? ?????????????? ??????!
?? ?????????????? ?? ?????? ??????? ??? ??????????? ??? ?? ????? ?????????? 2026! ???
????????????????? ?? ?????????????????????? ??? ?????????? ??? ?? ?? ?????? ??? ?? ??????? ??
?????? ?????????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ???.

??????? ???????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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

- helle 3,5-Zimmer-Etagenwohnung
- einladende Küche mit Sitzgelegenheit
- heller Wohn - und Ess- Bereich mit einer Fläche von ca. 47 m² mit Zugang zum Balkon / Ausrichtung nach Westen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer/ Gästezimmer mit Ausrichtung nach Osten
- Modernisierung des Bades 2018
- Modernisierung Elektrik 2018
- Fußböden: Parkett und Fliesen
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Deckenhöhe: 2,70 Meter
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne
- Gemeinschaftsgarten
- sehr großzügiger Kellerraum mit ca 14,5 m² Fläche
- separater Wasch- und Trockenraum im Keller
- Parkmöglichkeit auf rückwärtigem Hof / separater Fahrradkeller
- Wohngeld: 430 €
- Ölheizung
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 14,5 m²

???????? ??????????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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

Die Wohnung liegt am Ostpreußendamm 77a im beliebten Berliner Ortsteil Lichterfelde (Steglitz-Zehlendorf) – einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Das Umfeld zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen, einen hohen Grünanteil und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

Der in unmittelbarer Nähe gelegene Teltowkanal samt seiner Spielplätze erfreut sich nicht nur großer Beliebtheit bei Familien, sondern lädt auch zu ausgedehnten sportlichen Aktivitäten ein.

Perfekt für Familien & Berufstätige

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen, Kitas und Spielplätze, darunter auch das renommierte Willi-Graf-Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgen mehrere Parks und Grünflächen in der nahen Umgebung.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Der Ostpreußendamm ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und der S-Bahnhof Osdorfer Straße (S25/S26) ist schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangt man rasch in Richtung Steglitz, Zehlendorf und auf die Stadtautobahn.

Gepflegtes, grünes Wohnumfeld

Lichterfelde zählt zu den traditionell guten Wohnadressen Berlins. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausgebieten. Trotz der guten Erreichbarkeit bleibt das Wohngefühl ruhig und angenehm – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und ein harmonisches Umfeld legen.

Fazit

Die Lage am Ostpreußendamm vereint urbanen Komfort mit grünem, familienfreundlichem Wohnen. Die hervorragende Infrastruktur, die schnelle Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen diese Adresse äußerst attraktiv.

???????? ??????????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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

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

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