

Berlin – Lichterfelde

# Traumhaft sanierte 4-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Gartenterrasse!

????????? ??????????: 25331053



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

????? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 93 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

??????? ?????????: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

|                    |                       |                    |                                                                                       |
|--------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25331053              | ???? ?????         | 490.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 93 m <sup>2</sup> | ??????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????           | 4                     |                    |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 3                     |                    |                                                                                       |
| ????????           |                       |                    |                                                                                       |
| ????????           | 1                     | ???? ???????????   | 2010                                                                                  |
| ???? ???????????   | 1984                  | ??????             | ??????                                                                                |
|                    |                       | ??????????         |                                                                                       |
|                    |                       | ?????????????????? | ca. 28 m <sup>2</sup>                                                                 |
|                    |                       | ?????              |                                                                                       |
|                    |                       | ??????             | ???????, WC<br>???????????, ??????,<br>????????????????<br>????????                   |

??????? ???????: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ???????                                                                      | 170.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 17.07.2028           | ?????????????<br>?????????????                                               |                |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                | F              |
|                                                     |                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1984           |



??????? ???????? : 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????





??????? ???????? : 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331053 - 12209 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



??????? ???????: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????





??????? ?????????: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????

**VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

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 **KFW**

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt Suchprofil anlegen

??????? ???????: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Diese wunderbare Erdgeschosswohnung mit eigener Gartenterrasse und direktem Zugang zum Gemeinschaftsgarten verfügt über 4 helle Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 93m<sup>2</sup> und ist Teil einer im Jahre 1984 errichteten Wohnanlage. Diese besteht aus fünf Häusern und einer 55 Parteien umfassenden Eigentümergemeinschaft.

Die vier Zimmer besitzen gut nutzbare Größen, sind durch die bodentiefen Fenster sehr hell, wobei der baulich etwas abgesenkte Wohnbereich über den Zugang zur südlich ausgerichteten Gartenterrasse verfügt. Oberhalb des Wohnbereichs befindet sich ein separater Essplatz und die optisch getrennte Küche mit moderner Einbauküche und den obligatorischen Elektrogeräten.

Das Badezimmer wie auch das Gäste – WC sind, wie zu der Zeit üblich, innenliegend und mit bodenebener Dusche, Toilette und Waschtisch bzw. Toilette und Waschbecken ausgestattet.

Die Immobilie wurde im Jahr 2010 umfangreich und mit viel Liebe zum Detail renoviert resp. saniert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Die Ausstattung wird mit elektrischen Außenjalousien inkl. Fliegengittern, dem maßangefertigten Einbauschränk in der Flurnische, einem ebenso maßangefertigten, herrlichen Bücherregal, der bodentiefen Dusche oder dem Gartenbewässerungssystem auch gehobenen Wohnansprüchen gerecht.

Ein weiteres Highlight stellt der zugehörige, ca. 22m<sup>2</sup> große Hobbyraum dar! Dieser ist tagesbelichtet und beheizt und kann so vielfältig genutzt werden. Zudem gibt es selbstverständlich einen weiteren Kellerraum. Es besteht die Möglichkeit, einen PKW – Stellplatz gegen Anmeldung auf einer Warteliste anzumieten.

AUFGEPASST: Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2025 erneuert! Sie besteht aus einer Kombination von Luft-Wärme-Pumpe und Gasheizung und ist somit absolut zukunftssicher. Ein neuer und damit aktueller Energieausweis soll in Kürze erstellt werden.

Und so laden wir Sie ganz herzlich zu einer Besichtigung dieser wunderbaren Wohnung ein – Sie werden begeistert sein...



??????? ???????: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

- vier wunderbar helle Zimmer mit mit Blick ins Grüne , offene Küche & herrliche Gartenterrasse
- überall bodentiefe Fenster, daher sehr helle Räume
- überall elektrische Außenjalousien (Metall) mit Fernbedienung
- Wohnbereich etwas abgesenkt & über drei Stufen zugänglich mit Ausgang zur Gartenterrasse (Südausrichtung)
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, WC & Waschtisch
- separate Gäste - Toilette
- hochwertiges, durch Tischler maßangefertigtes Einbauregal im Gästezimmer
- Nische im Flurbereich mit praktischem Einbauschränk
- das Haus ist über insgesamt 4 flache Stufen erreichbar, die Wohnung selbst ist ebenerdig (barrierefrei) zugänglich
- wundervolle Gartenterrasse mit Südausrichtung & Sichtschutz, schöner Pflanzenbewuchs
- sehr großer, ca. 22m<sup>2</sup> großer Hobbyraum (mit Fenster, Strom & Heizung) plus ein zusätzlicher Kellerraum
- umfangreich & mit viel Liebe zum Detail im Jahr 2010 renoviert/saniert
- im Jahr 2025 NEUE Heizungsanlage (Kombination Luft-Wärme-Pumpe/Gas)!!! Energieausweis daher nicht aussagekräftig!!!
- PKW - Stellplatz kann als Freiplatz oder Tiefgaragenstellplatz angemietet werden (Warteliste)

??????? ???????: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Lichterfelde, einem Ortsteil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre aus und zählt zu den begehrteren Wohnlagen im Berliner Südwesten.

#### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Buslinien in fußläufiger Entfernung bieten eine direkte Verbindung zu den S-Bahnhöfen Lichterfelde Ost und Osdorfer Straße, von wo aus die Berliner Innenstadt in rund 25 Minuten erreicht werden kann. Mit dem Auto sind die Stadtautobahn A100 sowie die Bundesstraße B101 zügig erreichbar.

#### Infrastruktur

Unweit der Immobilie befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum „LIO Lichterfelde“ sowie das Schloss-Straßen-Zentrum in Steglitz bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

#### Freizeit und Erholung

Die Umgebung punktet mit der unweit angrenzenden Brandenburger Feldflur, dem nahen Mauerweg und einer Vielzahl an Grünflächen, Parks und Spielplätzen – ideal für Familien und Naturliebhaber, die zu Spaziergängen, zum Joggen oder zu Radtouren einladen.

#### Fazit

Der Lichterfelder Ring bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und städtischer Infrastruktur. Die Lage eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Berufstätige, die eine gut angebundene, lebenswerte Wohnlage im Süden Berlins suchen.

??????? ?????????: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 25331053 - 12209 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)