

Berlin – Lichterfelde

# CUBE ONE - Bauhaus vom Feinsten mit Topausstattung!

????????? ??????????: 25331019nn



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

???? ??????: 1.095.000 EUR • ??????????: ca. 154 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 345 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

???????? ??????????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

|                       |                       |               |                       |
|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25331019nn            | ????? ??????? | 1.095.000 EUR         |
| ???????????           | ca. 154 m²            | ??????        | ?????????????         |
| ?????????             | 5                     |               | ?????????????????     |
| ????????????? ???     | 4                     | ????????????? | Käuferprovision       |
| ?????????????         |                       |               | beträgt 2,95 % (inkl. |
| ?????????????         | 1                     |               | MwSt.) des            |
| ????? ??????????????  | 2025                  |               | beurkundeten          |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????    | ?????????     | Kaufpreises           |
| ?????? ?????????????? | ?????? ?????????????? | ?????????     | ?????????             |
|                       |                       | ?????????     | ?????????, WC         |
|                       |                       |               | ?????????????, ?????? |

???????? ?????????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

|                                                   |                                         |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????             | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ??????? ???????<br>??????????                                                | 17.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 11.09.2035                              | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | A+            |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2025          |

??????? ???????? : 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ??: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



??????? ???????? : 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ??: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



??????? ?????????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????

VP VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesprüfter 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






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

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



??????? ???????? : 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

CUBE ONE ist ein moderner Neubau im Bauhausstil, der durch klare Linien, prägnante Geometrien und eine zeitlos-elegante Ästhetik überzeugt.

Das massiv gebaute Haus entspricht einem Niedrigenergiehauskonzept nach KFW40 und bietet hohen Wohnkomfort bei effizientem Betrieb. Die Gestaltung des Innenraums ist aktuell noch gestaltbar, sodass individuelle Wünsche im Rahmen des Bauzeitplans berücksichtigt werden können. Das Gebäude verfügt über insgesamt fünf Zimmer.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das zentrale Herzstück des Hauses und eröffnet direkten Zugang zur offenen Küche. Die Küche lässt sich flexibel konfigurieren: Sie kann bei Bedarf auch in dem an das Wohnzimmer angrenzende Gästezimmer integriert oder als eigenständiger Bereich belassen werden. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Gäste-WC, das harmonisch in das Gesamtkonzept integriert ist. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige und helle Zimmer, eine Ankleide, die auch als zusätzliches Badezimmer umgestaltet werden kann sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch. Alle Räume sind großzügig dimensioniert und ermöglichen eine vielseitige Möblierung sowie eine optimale Nutzung der Grundfläche.

Die Ausstattung und Technik überzeugen durch eine effiziente Wärmepumpe von BOSCH in Kombination mit Solarunterstützung, die eine niedrige Betriebs- und Heizkostenlast sicherstellt. Die Dreifachverglasung der Fenster sorgt für gute Wärmedämmung, während elektrische Außenjalousien eine flexible Licht- und Wärmeregulierung ermöglichen. Für angenehme Wärme sorgt in allen Räumen eine Fußbodenheizung, in allen Zimmern wird Eichenparkett verlegt, das eine hochwertige und langlebige Optik bietet.

Der Innenausbau ist aktuell noch gestaltbar, sodass Fliesen, Oberflächenmaterialien sowie Bodenbeläge, Innentüren oder die Badezimmergestaltung individuell angepasst werden können.

Die Außenanlage umfasst zwei Gartenterrassen mit sich anschließender Rasenfläche, jeweils in Ostausrichtung (Frühstücksterrasse) oder Süd-West-Ausrichtung (Tages- und Abendbelichtung). Zwischen CUBE ONE und CUBE TWO befindet sich zudem ein Pkw-Stellplatz, der eine bequeme Parklösung nahe dem Eingang ermöglicht. Die Eingangstüren beider Häuser sind grau gehalten und harmonisieren visuell mit der grauen Pflasterung der Wege und der Fassadengestaltung.

Die genaue Lage und das Umfeld von CUBE ONE sind auf Anfrage verfügbar, der Bezug erfolgt nach Fertigstellung des Neubaus gegen Ende 2025.

Insgesamt bietet CUBE ONE fünf lichtdurchflutete, helle Räume, hochwertige Oberflächen und eine klare, zeitlose Gestaltungsgrundlage. Flexible Grundriss- und Innenausbaulösungen ermöglichen eine individuelle Anpassung an Ihre Bedürfnisse, während moderne Technik und hochwertige Materialien nachhaltigen Wohnkomfort sichern.

Kontaktieren Sie uns sehr gern für die Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins, bei Fragen zu individuellen Anpassungen oder der Möglichkeit einer passenden Finanzierung!

??????? ?????????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

CUBE ONE - Hochmoderner Neubau mit Energieeffizienz A+ & fünf Zimmern auf zwei Vollgeschossen!

- Wohnfläche ca. 154 m<sup>2</sup>
  - moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe & Photovoltaik auf dem Flachdach
  - Fußbodenheizung in allen Räumen
  - 3 – Scheiben – Isolierverglasung / Kunststofffenster im gesamten Haus
  - Hauseingangstür in Farbe grau mit Lichtausschnitten in hoher Qualität
  - elektrische Außenrollläden im Erd- und Obergeschoss
  - alle Wände gespachtelt oder mit Dünnputz versehen
  - großformatige Fliesen in Badzimmer & Gäste – WC - hier können Sie noch Sonderwünsche platzieren!
  - Wandfliesen im Bereich der Sanitärobjekte / Spiegel über dem Waschtisch
  - Parkettboden in sämtlichen Zimmern mit weißen Sockelleisten oder nach Ihren Wünschen!
  - Eichenholzbelegte Treppe ins Obergeschoss
  - alle Innentüren in hochwertiger, weißer Ausführung
  - 2 x Gartenterrasse / je in Ost- sowie Süd – Westausrichtung
  - Zuwegungen in Betonsteinausführung grau & anthrazit & Außenanlage in Rasenflächen
- Optional können aktuell für CUBE ONE noch Sonderausstattungen wie Klimaanlage, Energiespeicheranlage für PV – Anlage, größerer WW – Speicher, Kamin, Wallbox, Garage und viele mehr geordert werden!

??????? ?????????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

CUBE ONE wurde im klassischen Bauhausstil errichtet und befindet sich in einer ausgesprochen gefragten Wohnlage mitten im Herzen des Bezirks Zehlendorf, einem harmonisch gewachsenen Vorort Berlins 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. einer halben Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar.

Der Flughafen BER ist über die Bundesstraße 101 sowie die Autobahn 10 in ca. 30 Minuten erreichbar.

??????? ?????????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 17.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ?????????: 25331019nn - 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)