

Berlin – Lichterfelde

# CUBE ONE - ?? Bauhaus ??? ??????? ?? ? ????????? ???????????????!

??????? ??????????: 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
????????????	ca. 154 m²
????????	5
???????????? ???	4
????????	1
???? ?????????????	2025
????? ?????????????	1 x ????????????
	????? ?????????????

????? ???????	1.095.000 EUR
?????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????	????????, WC ?????????????, ??????

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

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ????????????	17.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.09.2035	???????????? ????????????? ????????????	A+
????? ????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2025

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

?? ?????????





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

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ????????





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

?? ???????



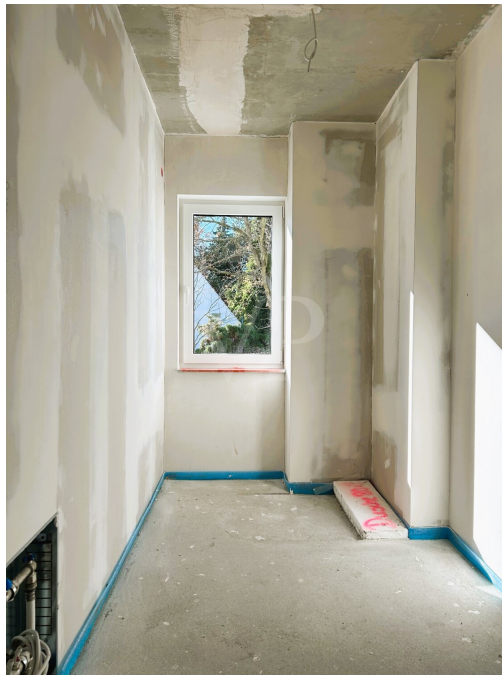
??????? ?????????: 25331019nn - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 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 ?????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ????? Bauhaus, ???  
????????????? ?? ?? ?????????? ?????????, ??? ?????????????? ?????????????? ?? ??  
????????????? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????? ??????? ??  
????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? KfW40 ??? ?????????? ??????  
????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ? ?????????????  
????????????? ?????????????? ?? ?????? ??????????????????, ?????????????? ?? ?????????????  
??? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ??????????????. ?? ???????  
????????????????? ?????????? ?????? ??????????. ? ?????????? ?????? ?????????????? ??  
????????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????  
????????????? ?? ?? ?????????? ??????????. ? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ??????????: ??  
?????????????, ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?? ????????? ?  
?? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?? WC ??????????????, ?????????? ?????????????????  
??? ?????????? ?????????????, ?????????????? ?????????? ?? ??????????. ????? ?????? ??????,  
????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????????????, ?? ?????????????????? ?? ?????????  
????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ??????, ??????????,  
????????????? ?? ??????????. ?? ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????,  
????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?? ?????? ??  
?????????. ?? ?????????????????????? ?? ? ?????????????? ?????? ?????????????????,  
????????????????????????????????? ?????? ?????????????????????? ?????????? ?????????????? Bosch ??  
????????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????????, ?????????????????????? ?????????? ??????  
????????????????? ?? ??????????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ??????????????????,  
??? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????? ??  
?????????????????. ? ?????????????????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????????? ?? ?? ??  
?????????, ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????????????? ?? ?????? ?????? ?????????,  
????????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????. ? ??????????????  
????????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ??????????????????????, ?????????????????? ?? ??????????  
????????????? ??????????????, ?????????? ??????????????, ??????????, ?????????????????? ?????????? ??  
????????????? ??????????. ? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????? ??  
????????????????????? ??????????????????, ? ?? ?? ?????????????? ?????????????????????? (??? ??????) ??  
? ?????? ?????????????????? (??? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????). ?????????? ?? ??????  
????????????????? ?????????? ?? CUBE ONE ?? CUBE TWO, ?????????????? ?????? ?????  
????????????????? ?????? ?? ?? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? ?? ?????????????? ??????  
?????, ?????????????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?? ??  
????????????????? ?? ?? ??????????. ? ?????????? ?????????????????? ?? ?? ?????????????????? ?? CUBE ONE  
????????? ?????????????????? ?????????? ??????????????. ? ?????? ?? ?????????????????????????? ?????? ??  
????????????????? ?? ?? ?? ??????????, ?????? ?? ?????? ?? 2025. ?? CUBE ONE ?????????????

????? ???????, ??????? ???????, ??????? ?????????? ?????????????? ??? ??? ???????,  
????????????? ???????????. ?? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????? ??????????????  
????????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ??? ??????? ???, ??? ?  
????????? ?????????????? ??? ?? ?????? ?????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ??????  
?????????????. ?? ?????????? ?? ?????????????????? ?????? ??? ??? ?? ?????????????? ???  
????????????? ?????????? ?????????????, ??? ?????? ?????????????????? ?????????????? ????????? ??  
??? ?????????????????? ?????????????? ? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ?? ???  
????????????? ?????????? ?????????????????????!

??????? ???????: 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)