

Berlin – Lichterfelde

???????? ???? 2 ???? Lichterfelde

??????? : 25331050S



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

???? : 180.000 EUR • : ca. 52,52 m<sup>2</sup> • : 2

???????? ??????????: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

???????? ?????????: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

???????? ?????????	25331050S	???? ?????	180.000 EUR
????????	ca. 52,52 m <sup>2</sup>	????????	Käuferprovision
????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	1		MwSt.) des
???? ?????????	1905		beurkundeten
			Kaufpreises
		?????	?????
		????????	
		?????	?????,
			????????????
			?????

???????? ?????????: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	145.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ??	28.07.2035	????????? ????????????? ??????????	E
???? ???????????	?????	????????????? ????????????? ??????????	
		???? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2014

??????? ???????? : 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ?????????: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ?????????



???????? ?????: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ?????: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



???????? ??: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



???????? ?????: 25331050S - 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



???????? ??????????: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ???  
????????? ?????? ??? ?????????????????? ??? ?? 1905. ?? ?????????????? ?????????? 52,52  
?.?. ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????????. ? ??????????????  
????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????. ? ?????????????? ??????  
????????????????? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?? ?????????????????????? ??  
????????????????? ?? ?????????? ??????????. ??? ?? ?????????? ?????????????? ??????? ??????????????,  
????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????? ??? ?????????????? ??  
????????????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????? ??????????. ??  
????????????? ?????????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????: ? ?????????? ?????????????????? ??  
2005, ?? ?????????????? ?????????? ?????????????????????? ?? 2015, ?? ?????????????????? ??????????  
????????????????? ??? ?????????????????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????????????????? ???  
????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?????????????????????? ??????????  
?????????????????. ?????? ?????????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?? ?????????? ??????????????  
?????????????, ? ?????????? ?????????????????????????? ?? 2022, ?????????????? ??? ?????????????????? ???  
????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ???  
????????????????? ?????????????? ?????????????????????? ? ?????? ??? ?????????? ?????????????????????? ??????????  
?? 2017. ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????? laminate, ?????????????????????? ??? ??????????????  
????????????? ?????????? ??? ??????????????. ? ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ??????????  
????????????????????? ?????? ??? ?????? ?????????????????? ??????????????????, ?????????????????????? ???  
????????????????? ??????. ?????? ??? ?????????????? ??? ??? ??????????, ?? ?????????????????? ??????  
????????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??????????????. ? ?????????????????????? ?????? ?????????? ??  
????????????????????????? ?????? ??????????????????. ?????? ?? ?????????????????? ?????????????? ?? ???  
????????????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??????????????  
?????????????????. ? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ??????????????????, ?????? ??????????  
????????????????? ??? ?????????????? ?????????????????????????? ??????????????, ?????????????????????? ?????????????? ???  
????????? ??????????????????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??? ??????  
????????????????????????? ?????????????????? ? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????????. ??  
????????????? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ??? ??????????,  
????????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????????? ??????. ?? ?????????? ??????????????  
??? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ?? ??????????????  
????? ?????????????????????? ?? ?????? ?????? ?? ?????????? ??????????????. ? ?????????????? ?????? ???  
????????????????????????? ?????????????? ?????????????????????? ?????????????????????? ?????? ??????????  
?????????????????, ?????????????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????????????????????????? ??????  
?????????????????. ??? ?????? ?? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ?? ?????????????????, ?? ??????????????  
?? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?? ?????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????? ??  
?????????????????. ?? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????????????? ?????????????????? ? ??

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

??????? ?????????: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

- Helle 2-Zimmer Souterrainwohnung
- Wohnzimmer mit Blick in den Vorgarten, Holzfenster 2-fach Verglasung und Laminatfußboden
- Küche renovierungsbedürftig, einfacher Dielenboden
- gefliestes älteres Bad ohne Fenster
- Schlafzimmer mit Laminat, Holzfenster 2-fach Verglasung (2024) vergittert
- Abstellkammer mit Fenster vergittert und Waschmaschinenanschluss
- Flur Laminat
- kleines Kellerabteil
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit effizienter Energierückgewinnung
- Innendämmung der Außenwände
- individuelle Gartennutzung

??????? ?????????: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Der Stadtteil Lichterfelde Ost ist das älteste Villenviertel Berlins und gehört seit jeher zu den beliebten und daher gefragtesten Wohnlagen im südlichen Berlin. Er ist geprägt durch einen bunten Mix aus herrschaftlichen Villen an von alten Bäumen gesäumten Straßen, familienfreundlichen, gewachsenen Einfamilienhausquartieren mit Siedlungscharakter sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern in gutbürgerlicher Umgebung.

Ob gute Restaurants, kleine, nette Cafés oder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ob Banken, Ärzte, Schulen oder Kitas - alles befindet sich stets in gut erreichbarer, meist fußläufiger Nähe. Das quirlige Umfeld des weithin bekannten und allseits beliebten Kranoldplatzes mit seinen wunderbaren Wochenmärkten stellt den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Lichterfelde Ost dar.

Ein wirklich signifikanter Vorteil dieser Wohnung ist ihre hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring.

Sie erreichen in ca. 5 Gehminuten den S-Bahnhof „Osdorfer Straße“, von dort sind es mit der S-Bahn ca. 2 Minuten bis zum Regionalexpress-Anschluss, ca. 11 Minuten bis zum S- und Fernbahnhof „Südkreuz (Berlin)“ und ca. 20 Minuten bis zum Potsdamer Platz. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen BER in Schönefeld ca. 25 Fahrminuten entfernt.

??????? ?????????: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.20 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25331050S - 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)