

Berlin - Lichterfelde

Exklusives Dachgeschoss mit besonderem Flair: Wohnen in begehrter Lage von Lichterfelde-West

Αριθμός ακινήτου: 2671032

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 749.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 102 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde



?? ??? ?????



?? ???????



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



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



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



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



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



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



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

Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ??? ??????

???????? ?????????	26331032	???? ??????	749.000 EUR
???????????	ca. 102 m ²	?????????	Käuferprovision
???????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	3		MwSt.) des
?????????? ???	2		beurkundeten
??????????		????????? ????????????	???????
??????????	1	?????	?????
????? ????????????	1963		
????? ????????????	1 x ??????		

Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

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

???? ?????????	????	????????????	VERBRAUCH
????????????	10.07.2028	????????	
????????????????		????????????????	199.00 kWh/m²a
?????? ??		????????	
???? ?????????	????	????????	F
		????????????	
		????????????	
		????????????	2018
		?????? ?? ??	
		????????	
		????????	

Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

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

???? ?????????	????	????????????	VERBRAUCH
????????????	10.07.2028	????????	
????????????????		????????????????	199.00 kWh/m²a
?????? ??		????????	
???? ?????????	????	????????	F
		????????????	
		????????????	
		????????????	2018
		?????? ?? ??	
		????????	
		????????	

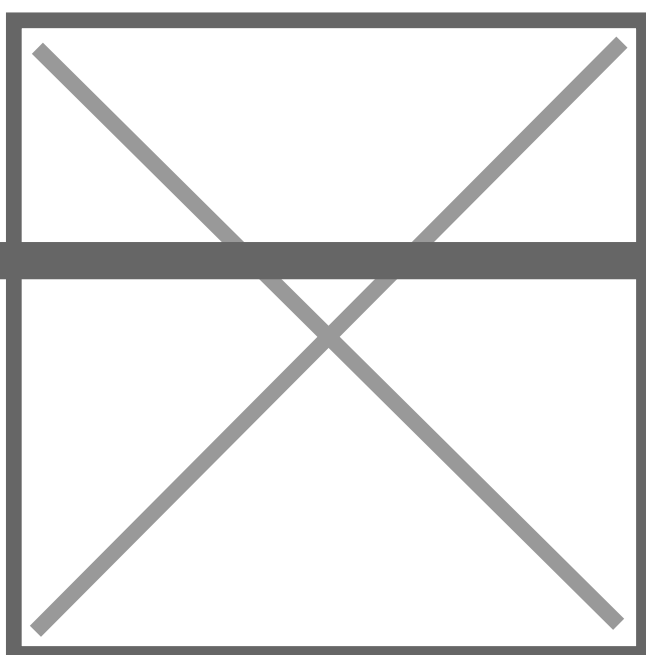
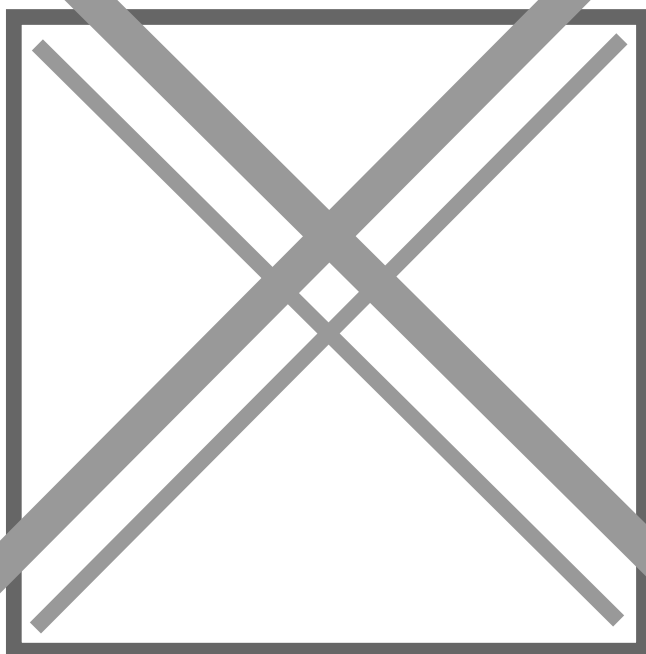
Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

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

???? ?????????	????	????????????	VERBRAUCH
????????????	10.07.2028	????????	
????????????????		????????????????	199.00 kWh/m²a
?????? ??		????????	
???? ?????????	????	????????	F
		????????????	
		????????????	
		????????????	2018
		?????? ?? ??	
		????????	
		????????	

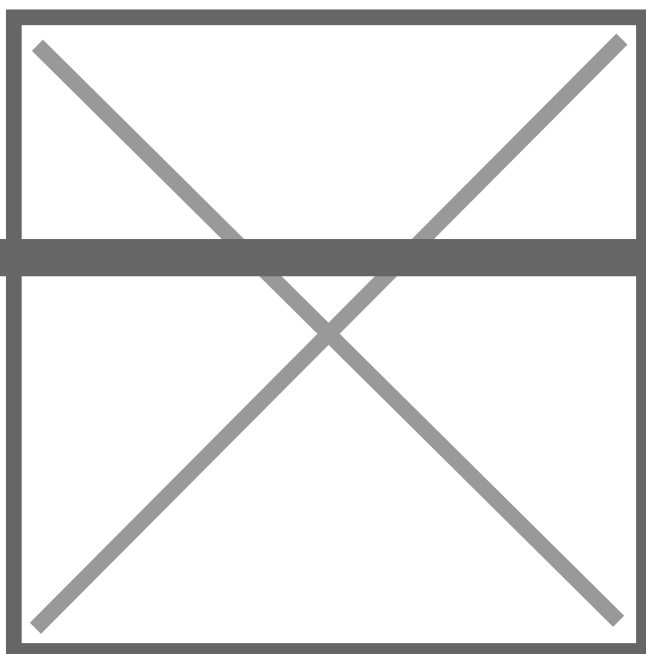
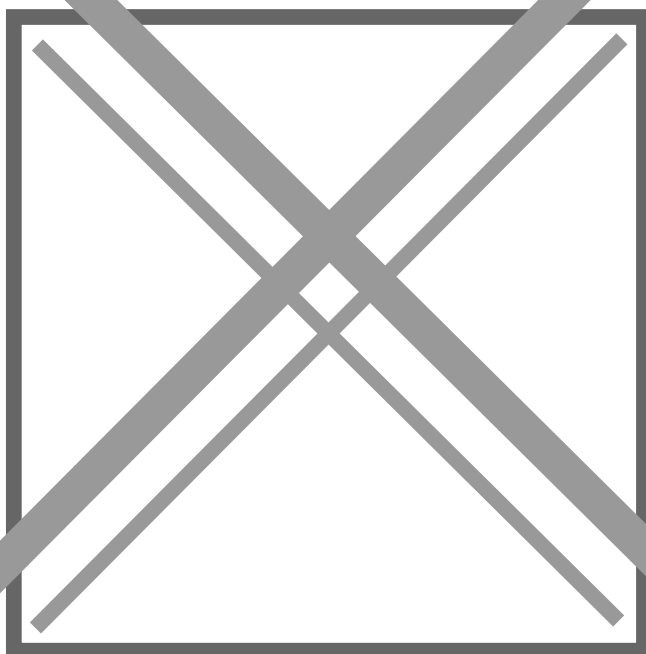
Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ????????



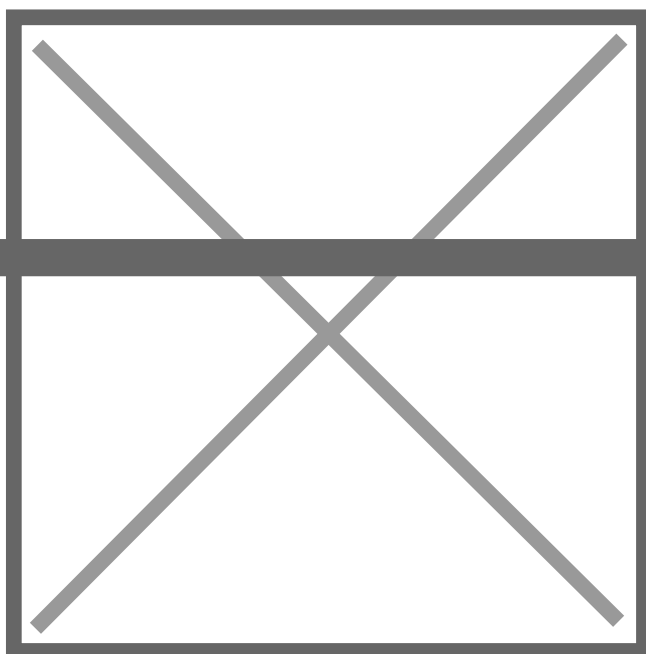
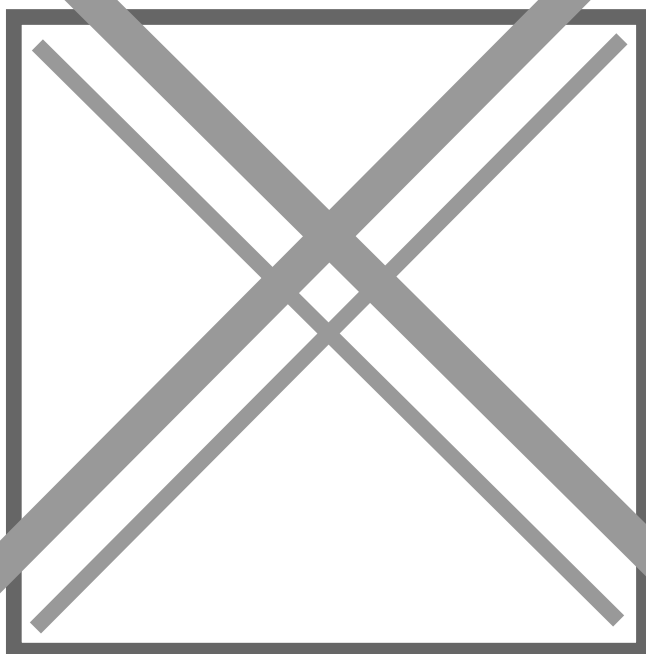
Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ????????



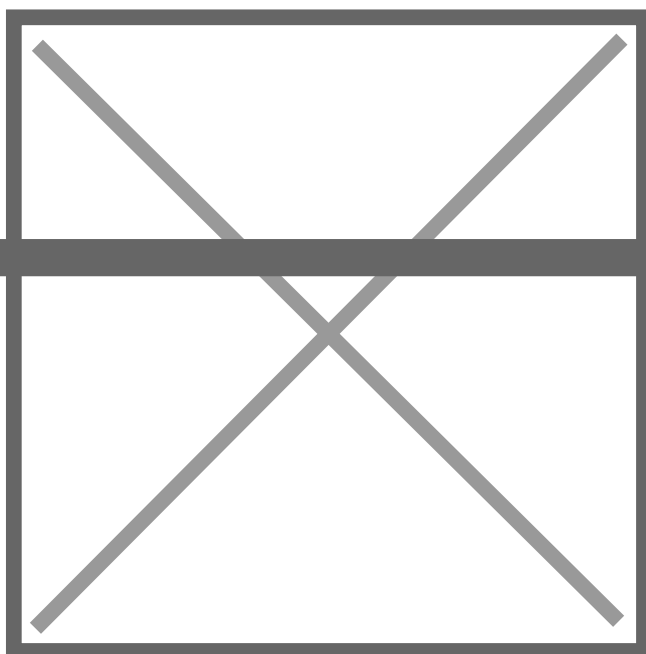
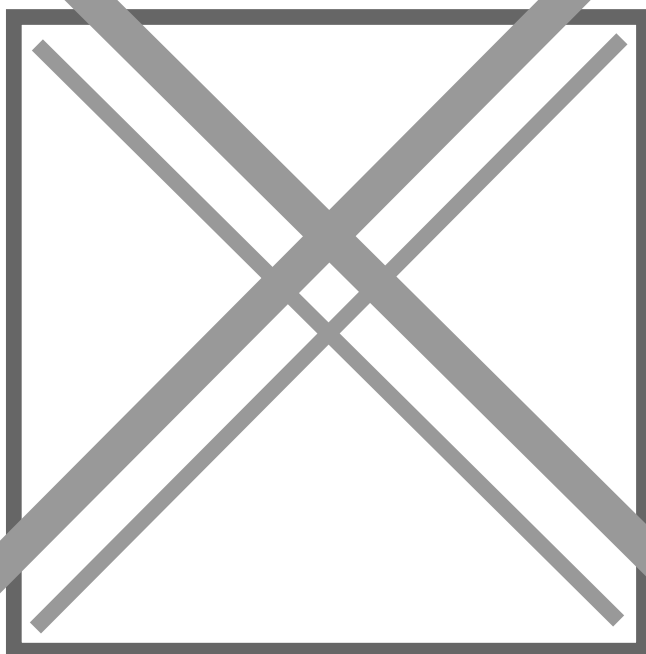
Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ????????



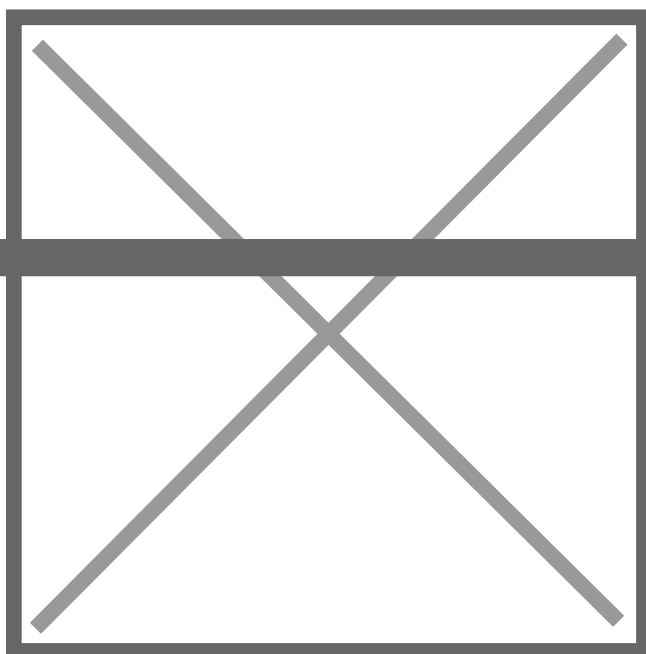
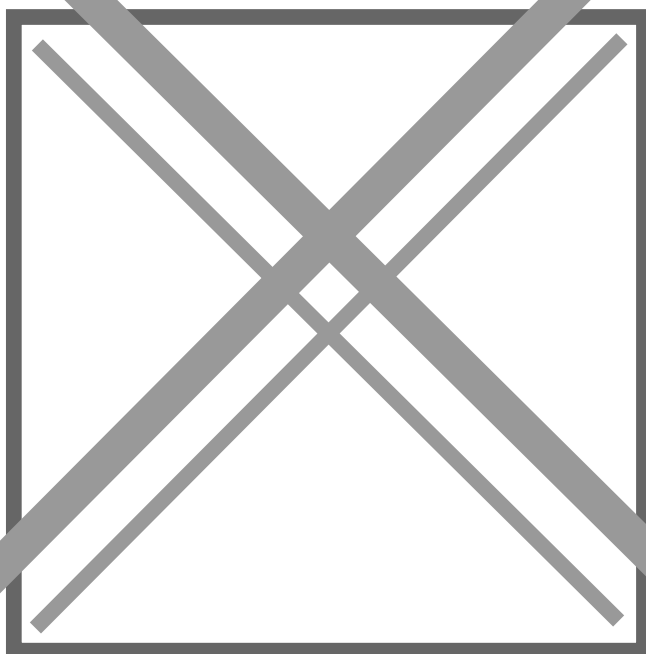
Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ????????



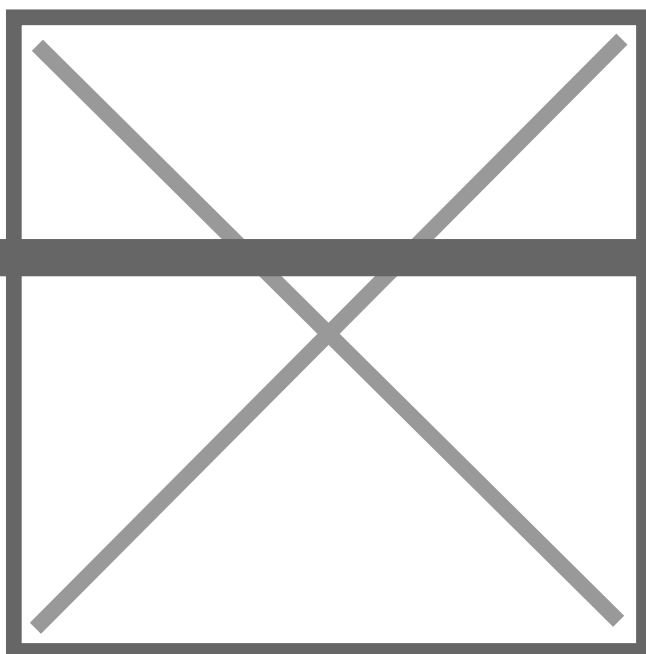
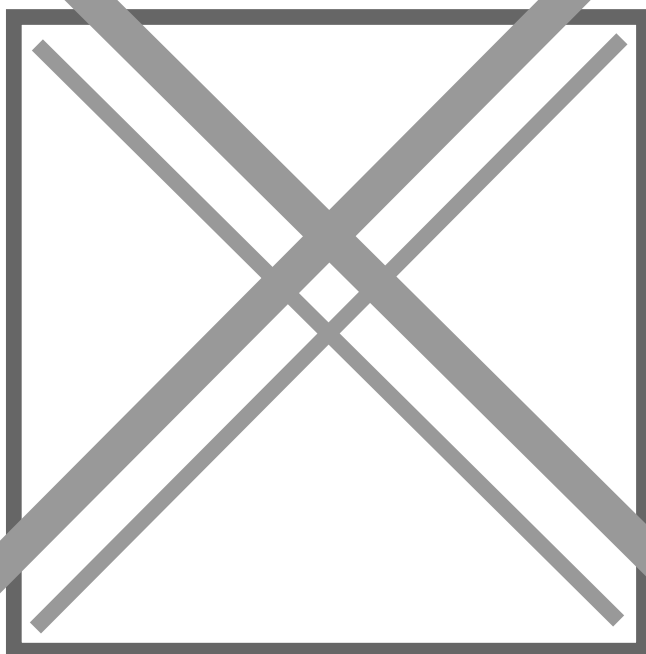
Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ????????



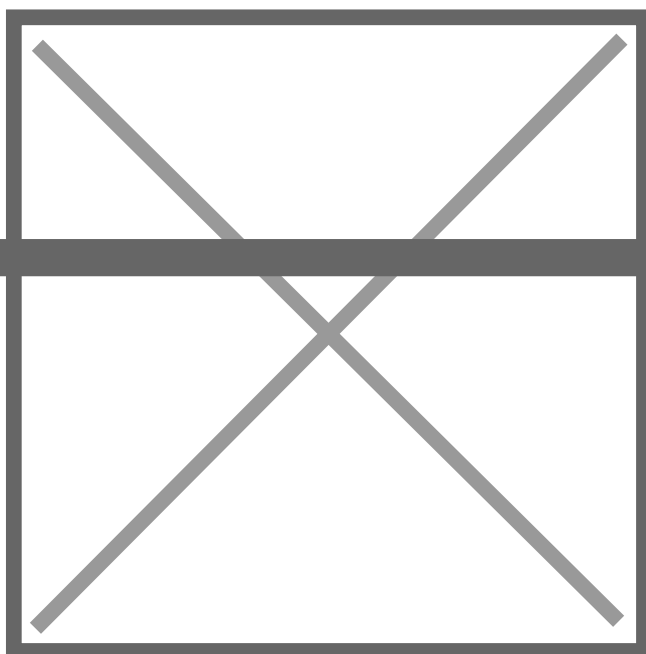
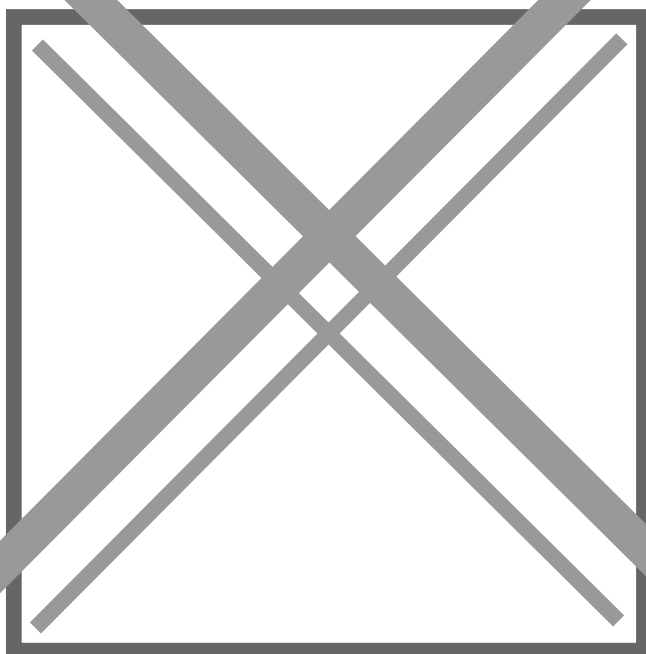
Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ????????



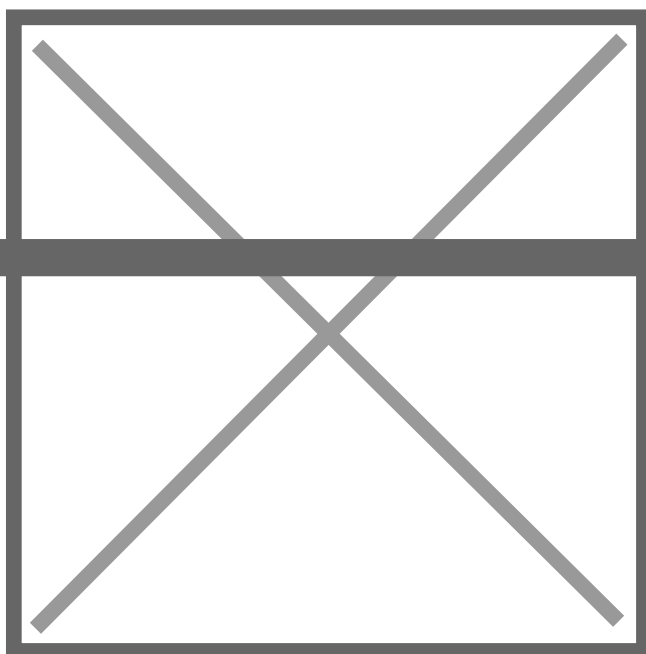
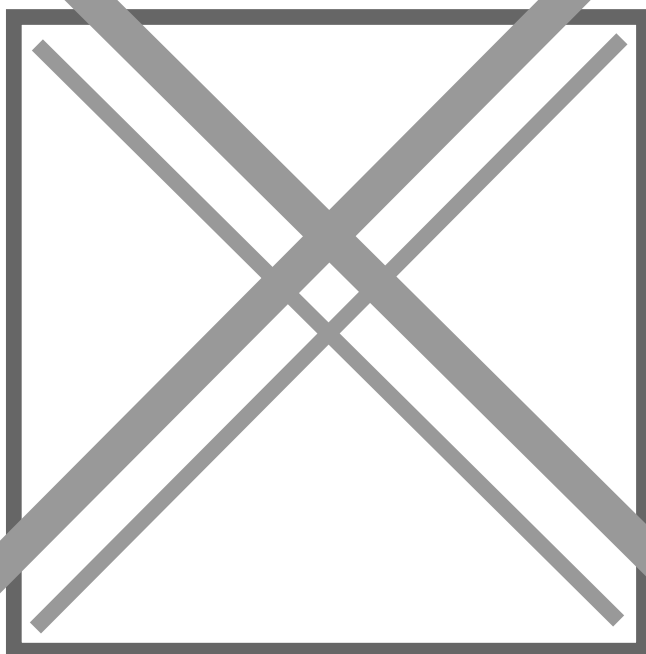
Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ????????



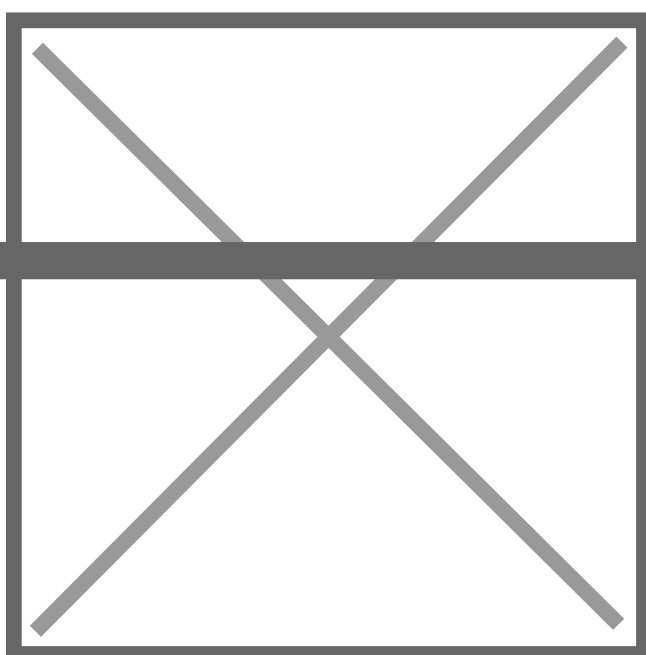
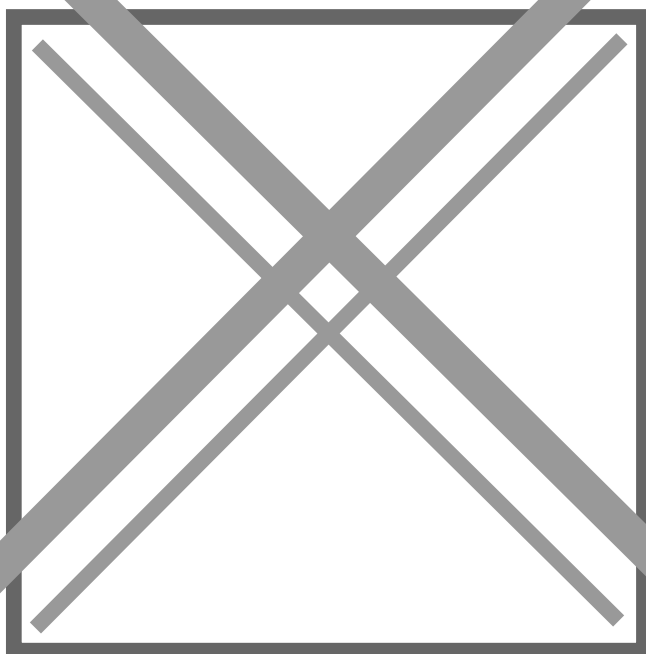
Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ????????



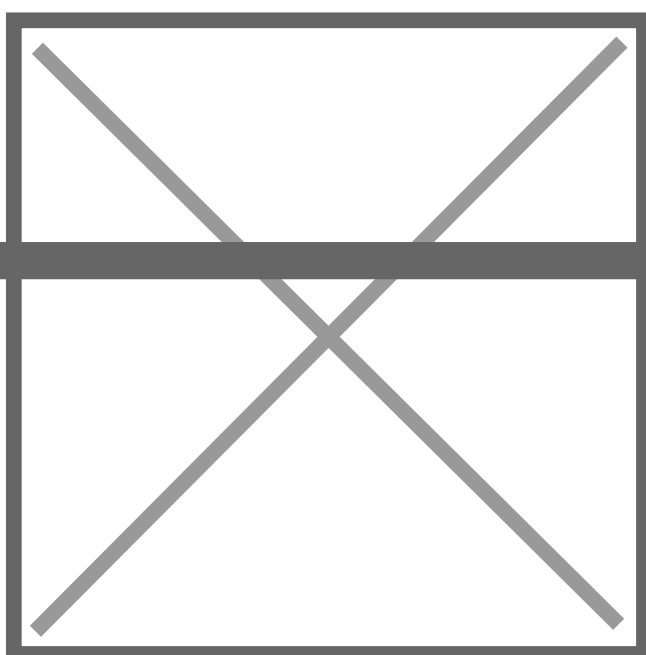
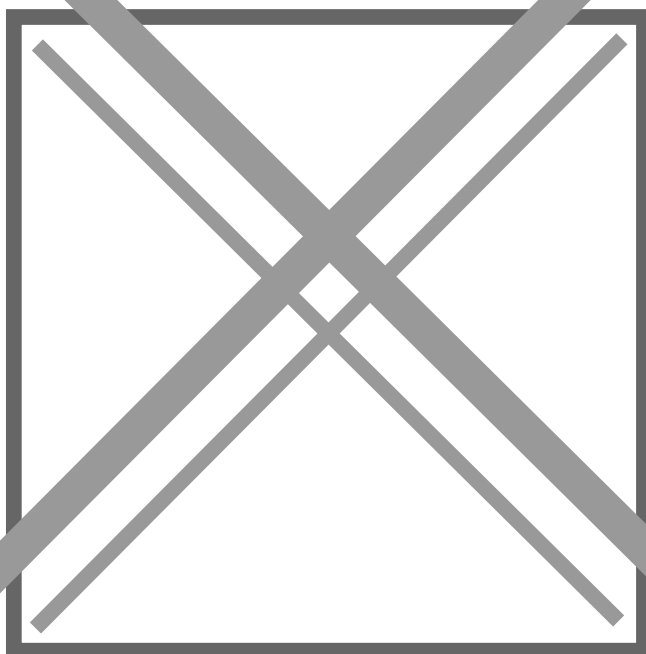
Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ????????



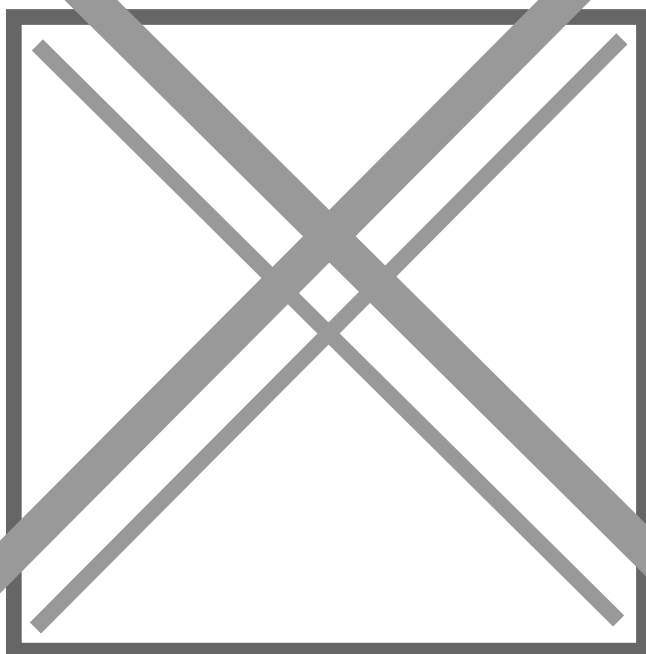
Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

??????

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfeld

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

Architekten-Dachgeschoss
mit imposanter Fenstergestaltung und besonderem Wohnambiente

Bereits beim Betreten dieser außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung fällt die besondere Architektur ins Auge. Das nachträglich zugesetzte Dachgeschoss besticht durch seine großzügigen Räume und die imposante Fenstergestaltung. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit der Raumhöhe von rund drei Metern ein helles und großzügiges Wohnambiente.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Hier sorgen die bodentiefen Fenster für besonders viel Tageslicht und geben einen schönen Blick über die Dächer von Lichterfeld frei. Ein französischer Balkon eröffnet dabei die Möglichkeit, den Blick schweifen zu lassen und den besonderen Ausblick noch unmittelbarer zu erleben. Gleichzeitig bietet der Raum ausreichend Platz für einen komfortablen Wohnbereich und einen separaten Arbeitsplatz. Die offene Küche schließt sich harmonisch an und ist mit mattschwarzen Fronten, hochwertigen Stein-Arbeitsflächen sowie modernen Geräten von Siemens und Neff ausgestattet.

Der großzügige Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verfügt über einen maßgefertigten Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum schafft. Der durchgängige Eichen-Parkett-Boden verbindet die Räume miteinander und verleiht der Wohnung eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Auch das Schlafzimmer ist angenehm großzügig geschnitten und verfügt neben einem großen Fenster über einen weiteren maßgefertigten Einbauschränk.

Ein separater Wohnbereich mit offener Küche, Essbereich und Platz für einen separaten Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das großzügige Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Zwei große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine gute natürliche Belüftung.

Ein separates Gäste-WC auf der Etage, das der Wohnung zugehörig ist, ergänzt den Komfort. Ebenfalls auf der Etage, direkt angrenzend an das WC, befindet sich eine praktische Wäschekammer mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner. Zusätzlicher Stauraum und kurze Wege sorgen hier für einen angenehmen Komfort im Alltag.

Der gemeinschaftlich genutzte Garten mit Spielplatz bietet eine schöne Ergänzung zur Wohnung und lädt dazu ein, Zeit im Grünen zu verbringen. Gerade für Familien ist dieser zusätzliche Außenbereich eine praktische und attraktive Ergänzung.

Der Wohnung steht ein zugeordneter, ausgesprochen großzügiger Kellerraum zur Verfügung. Hier lässt sich auch alles unterbringen, was im Alltag nicht benötigt wird.

Für zusätzlichen Komfort sorgen verschiedene technische und funktionale Ausstattungsmerkmale. Die Fenster in Küche, Badezimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer sind mit Außen-Hitze-Schutz-Markisen von Velux ausgestattet, die die Sonneneinstrahlung um bis zu 90 % reduzieren. Zusätzliche Jalousien in Kinderzimmer, Badezimmer und Schlafzimmer ermöglichen eine individuelle Regulierung von Licht und Privatsphäre.

Eine eigene Garage bietet zudem einen komfortablen Stellplatz direkt am Haus.

Diese Dachgeschosswohnung verbindet eine besondere Architektur mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen und zahlreichen durchdachten Details. Die gelungene Raumaufteilung bietet viel Platz und Flexibilität und macht die Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien interessant – ebenso für alle, die Wert auf großzügiges und komfortables Wohnen in besonderer Architektur legen.

Die Wohnung wird aktuell bewohnt und wartet ab Juni 2027 auf ihren Einzug!

Haben wir Sie neugierig auf diese besondere und seltene Dachgeschosswohnung gemacht? Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

τηλέφωνός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

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

- hochwertige 3 Zimmer Doppelgeschoss- Studio-Wohnung auf 110 m² Wohnfläche
- Deckenhöhe ca. 3 Meter
- großzügiger Flur (mit praktischem Einbauschränk)
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit französischem Estrich nach Nord/Westen
- offene Küche mit Geräten von Siemens
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Badezimmer mit Badewanne und bodentemperaturgesteuerte, Fußbodenheizung
- Gäste- WC mit Platz für Waschmaschine & Wäschetrockner
- Eichen-Parkett in allen Räumen und in der Küche/ Flur und im Bad
- Kunststofffenster, doppelt verglast
- die Fenster in Küche Bad, Kinderzimmer und Schlafzimmer sind mit Hitze-Schutz-Markisen von Velux ausgestattet
- zusätzliche Jalousien im Kinderzimmer, Badezimmer und Schlafzimmer
- Öl-Heizung / 2018 neu
- alle Heizkörper smart-home-fähig
- Nutzung des Gemeinschaftsgartens/ inkl. Spielplatz
- Wohngehalt 488,64 € (inklusive Heizung)
- Garage (separates Grundbuch)

Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

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

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Berliner Südwestens – im grünen, etwas beschaulichen Lichterfelde, nur wenige Minuten vom charmanten Kiez Lichterfelde-West entfernt. Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von ruhigen, baumbestandenen Straßen und einer architektonischen Mischung aus Altbauten, Stadtvillen und niedrigen Wohnhäusern, die diesem Stadtteil eine ganz besondere, fast kleinstädtische Atmosphäre verleihen. Die Dürerstraße selbst ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht und für ein ausgesprochen angenehmes, familienfreundliches Umfeld sorgt.

Die Nähe zum historischen Kiez Lichterfelde-West mit seinem markanten S-Bahnhof, den Gründerzeitvillen und den kleinen, individuell geführten Läden macht die Lage besonders attraktiv. Hier finden sich Boutiquen, Cafés mit Außensitzplätzen, feine Delikatessgeschäfte und traditionelle Bäckereien – ein gewachsener Kiez, der eine ruhig-elegante Lebensart mit urbaner Bequemlichkeit verbindet. Der Wochenmarkt und zahlreiche kleine Gastronomiebetriebe sorgen für ein lebendiges, aber nie überladenes Kiez-Gefühl.

Auch die Versorgung im direkten Umfeld der Wohnung ist hervorragend: Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Familien schätzen die Vielzahl an nahegelegenen Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen, darunter auch Sportanlagen und öffentliche Grünflächen, die zu Spaziergängen und kurzer Erholung im Alltag einladen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien verbinden das Viertel mit den umliegenden Stadtteilen, während der nahegelegene S-Bahnhof Botanischer Garten sowie der U-Bahnhof Lichterfelde-West beide Verkehrsmittel für eine schnelle, direkte Anbindung in die Lage ideal für Menschen, die ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld suchen, ohne auf die Vorteile einer guten städtischen Anbindung verzichten zu wollen.

Insgesamt bietet die Wohnung eine Wohnlage von hoher Lebensqualität, die den Charme eines gewachsenen, grünen Berliner Kiezes mit einer hervorragenden Infrastruktur und verlässlicher Verkehrsanbindung vereint – perfekt für alle, die stilvolles, entspanntes Wohnen in einem der schönsten Bezirke Berlins schätzen.

τηλέφωνός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

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

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 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. Hiermit ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welcher 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 Irrtümern. 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

Immobilienmarkt Deutschland - Seite 6

Αριθμός ακινήτου: 26331032 - 12203 Berlin - Lichterfelde

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

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

Carl von Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 12129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 42 184 0

E-Mail: sehlendorf@von-poll.com

© 2017 ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com