

Berlin – Lichterfelde

# Attraktive Wohnung mit großem Garten in ruhiger Lage

VP azonosító: 26331002



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

VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés

VP azonosító	26331002
Hasznos lakótér	ca. 126 m²
Szobák	5
Fürdőszobák	2
Építés éve	2014
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs

Vételár	950.000 EUR
Lakás	Teraszok
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.11.2026
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	58.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde**

## Az elso benyomás

Diese hochwertig ausgestattete Terrassenwohnung bietet auf ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Wohnkomfort in gepflegtem Ambiente. Die im Jahr 2014 fertiggestellte Wohnung befindet sich in einem ansprechenden Mehrfamilienhaus und zeichnet sich durch ihre großzügige Raumaufteilung und ihre durchdachte Ausstattung aus. Dank der Bauweise und des Baujahres profitieren Sie von einer energieeffizienten und zeitgemäßen Wohnatmosphäre.

Herzstück dieser Wohnung ist der offene Wohn-Essbereich, der durch bodentiefe Fenster besonders lichtdurchflutet ist und einen nahtlosen Übergang zur südlich ausgerichteten Terrasse sowie dem großzügigen Garten schafft. Die Fenster sorgen nicht nur für optimale Lichtverhältnisse, sondern verbinden das Innen- mit dem Außenleben und ermöglichen einen schönen Ausblick ins Grüne. Der angrenzende Garten lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Mit insgesamt 5 Zimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte. Das flexible Raumangebot umfasst neben dem weitläufigen Wohn- und Essbereich mehrere Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer, die sich je nach Bedarf individuell gestalten lassen. Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und stilvoller Sanitärausstattung sowie ein Gästebad mit Dusche gewährleisten einen hohen Komfort im Alltag und unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität der Wohnung.

Die angenehme Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für eine gleichmäßige und wohlige Wärme. Die offene Raumwirkung wird durch harmonische Bodenbeläge sowie eine moderne Farbgebung zusätzlich betont. Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde stetig instand gehalten.

Zur Immobilie gehören zudem zwei Tiefgaragenstellplätze, die Ihnen jederzeit einen komfortablen und witterungsgeschützten Zugang zu Ihrem Fahrzeug ermöglichen. Ein geräumiger Keller sowie ein Wasch- und Trockenraum sind als zusätzliche Nutzflächen vorhanden.

Die Lage der Wohnung verbindet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In der Nachbarschaft befinden sich gepflegte Grünanlagen, die das Wohngefühl abrunden und zu Spaziergängen einladen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein vollständiges Bild dieser attraktiven Terrassenwohnung zu machen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie – überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Parkett
- Fußbodenheizung
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Gästebad mit WC und Dusche
- Zwei kleine Abstellräume
- Rolläden
- Bodentiefe Fenster
- Großer Garten mit Sondernutzungsrecht
- Zwei Tiefgaragenplätze

**VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde**

## Minden a helyszínról

Die hübsche Terrassenwohnung liegt im renommierten Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde. Diese gefragte Wohnlage im Südwesten Berlins zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung sowie durch eine gewachsene, hochwertige Nachbarschaft aus und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in den nahegelegenen Zentren von Lichterfelde West und Zehlendorf-Mitte. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit Cafés und Restaurants sowie Wochenmärkte in der Umgebung.

Familien profitieren von einem ausgezeichneten Bildungsangebot. Zahlreiche Kindergärten, Kitas und Grundschulen befinden sich in kurzer Entfernung. Weiterführende Schulen, darunter die international renommierte John-F.-Kennedy-Schule sowie mehrere Gymnasien und Oberschulen, sind bequem erreichbar und unterstreichen die Attraktivität dieser Wohnlage.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Die S-Bahn-Linie S1 (u. a. Bahnhof Lichterfelde West oder Botanischer Garten) bietet eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und Richtung Potsdam. Mehrere Buslinien ergänzen das Verkehrsangebot und ermöglichen eine komfortable Anbindung an die umliegenden Ortsteile sowie an die U-Bahn-Linie U3 (Krumme Lanke). Die verkehrsgünstige Lage erlaubt zudem eine zügige Erreichbarkeit der wichtigsten Ausfallstraßen.

Darüber hinaus überzeugt die Lage durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Botanische Garten, der Teltowkanal sowie weitläufige Wald- und Seenlandschaften bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für sportliche Aktivitäten und Spaziergänge im Grünen.

Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, exzellenter Infrastruktur, hervorragender Bildungslandschaft und sehr guter Verkehrsanbindung – eine der bevorzugten Wohnadressen im Südwesten Berlins.



**VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.11.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

VP azonosító: 26331002 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: [berlin.lichterfelde@von-poll.com](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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