

Berlin – Lichterfelde

## Jól karbantartott családi villa egyedi telken, tetotér bovítési lehetőséggel.

VP azonosító: 25331001



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

VÉTELÁR: 1.495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 196,45 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.404 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25331001                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 196,45 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Csonka kontyteto          |
| Szobák                | 6                         |
| Hálósobák             | 4                         |
| Fürdoszobák           | 1                         |
| Építés éve            | 1935                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs, 1 x Egyéb     |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.495.000 EUR                                                             |
| Ház                      | Villa                                                                     |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 97 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.01.2035 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 340.15 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1935                       |

VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

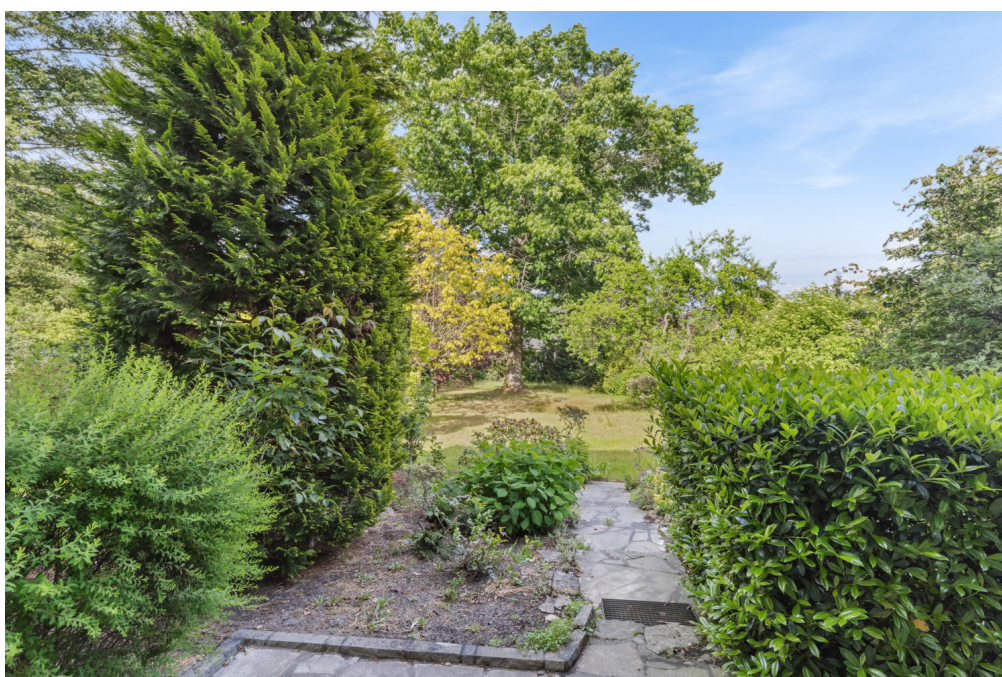
## Az ingatlan





VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter 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)

VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1935-ben épült villa körülbelül 196,45 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy körülbelül 1404 m<sup>2</sup>-es telken, amely bőséges teret biztosít a kényelmes élethez és az egyedi kialakítási lehetőségekhez. 6 szobájával, 2 fürdőszobájával és 2 erkélyével/terasszával ez az ingatlan ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a tágas életteret. Ez a vonzó, 1930-as években épült ház folyamatosan karbantartott, ezért kiváló állapotban van. A fobb modernizációk közé tartozik például az új tető (2005), a tetőszigetelés (2006), az erkély tartógerendáinak felújítása (2006) és a fürdőszoba átfogó felújítása (2004). Legutóbb, 2018-ban cserélték ki az ereszcsonnákat és újrafestették a szegélyléceket. Ezek a folyamatos fejlesztések vonzó megjelenést és stabil épületszerkezetet biztosítanak. Az ingatlan lenyugózi a jól karbantartott jellemzőivel és az átgondoltan megtervezett alaprajzával. A földszinten található a tágas nappali és étkező, amelyet egy elegáns fa tolóajtó választ el egymástól. Egy nagy panorámaablakból kilátás nyílik a tágas kertre, és világos, barátságos légkört teremt. A földszinten található külső redőnyök – amelyek közül néhány elektromosan működtethető – további kényelmet biztosítanak. A jól karbantartott, beépített konyha teszi teljessé a földszintet. Az emeleten négy hálószoba várja Önt, köztük a káddal és külön zuhanyzóval felszerelt fő fürdőszoba. A hálószobából közvetlenül megközelíthető erkély kellemes menedéket kínál a kertre néző kilátással. A többi hálószoba is sokféleképpen használható, például gyerekszobák, dolgozószoba vagy vendégszobák. A házhoz egy teljes pince tartozik, ahonnan közvetlenül a kertbe lehet jutni. Itt bőséges hely áll rendelkezésre tárolásra vagy hobbi területek számára is. Érdemes megjegyezni, hogy az alagsorban minden szoba természetes fénnel rendelkezik. A garázs és a felújított kocsifelhajtó (2012) teszi teljessé az ingatlan kényelmét. Az olajtűzelésű központi fűtési rendszert 1996-ban telepítették, az 5000 literes olajtartály pedig 1999-ből származik. A folyamatos karbantartásnak köszönhetően, mint például az ablakok szilikon tömítéseinek cseréje (2015) és az alagsor vízszigetelése (2014), a ház azonnal beköltözhető. A tetőtér a jövőbeni bővítés lehetőségét is kínálja, amennyiben további lakótérre lenne szükség. Az ingatlan nemcsak tágas lakóterével és változatos jellemzőivel, hanem tágas birtokával is lenyugózó. A gondozott kert bőséges teret biztosít az egyéni kertészeti ötletekhez vagy szabadidős tevékenységekhez. Összességében ez a villa a hagyomány és a modernitás sikeres ötvözetét kínálja, magas szintű kényelmet biztosítva stílusos környezetben. Kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk további információkért vagy megtekintés egyeztetése érdekében!

VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Részletes felszereltség

- großzügiges, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im klassischen Stil mit großem Gestaltungspotenzial
- großes Panoramafenster zum Garten im Wohnbereich
- Wohn - und Ess- Bereich sind durch Holzschiebetür getrennt
- Außenjalousien im Erdgeschoss, teilweise elektrisch
- Verdunkelung im Obergeschoss mittels Klappläden
- 1 Garage
- vollunterkellert, Zugang zum Garten
- Master -Badezimmer mit Wanne und Dusche
- gepflegte Einbauküche
- VIESSMANN -Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996 mit 5000 l Tank
- große Gartenterrasse in Ost Ausrichtung
- Balkon vom Schlafzimmer mit einzigartigem Blick in den Garten
- Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses



VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Minden a helyszínról

Dieses 30er-Jahre-Haus befindet sich in einer ausgesprochen gefragten Wohnlage mitten im Herzen des Bezirks Zehlendorf, einem harmonisch gewachsenen Vorort 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. eine halbe Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar. Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar.

VP azonosító: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 340.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25331001 - 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)