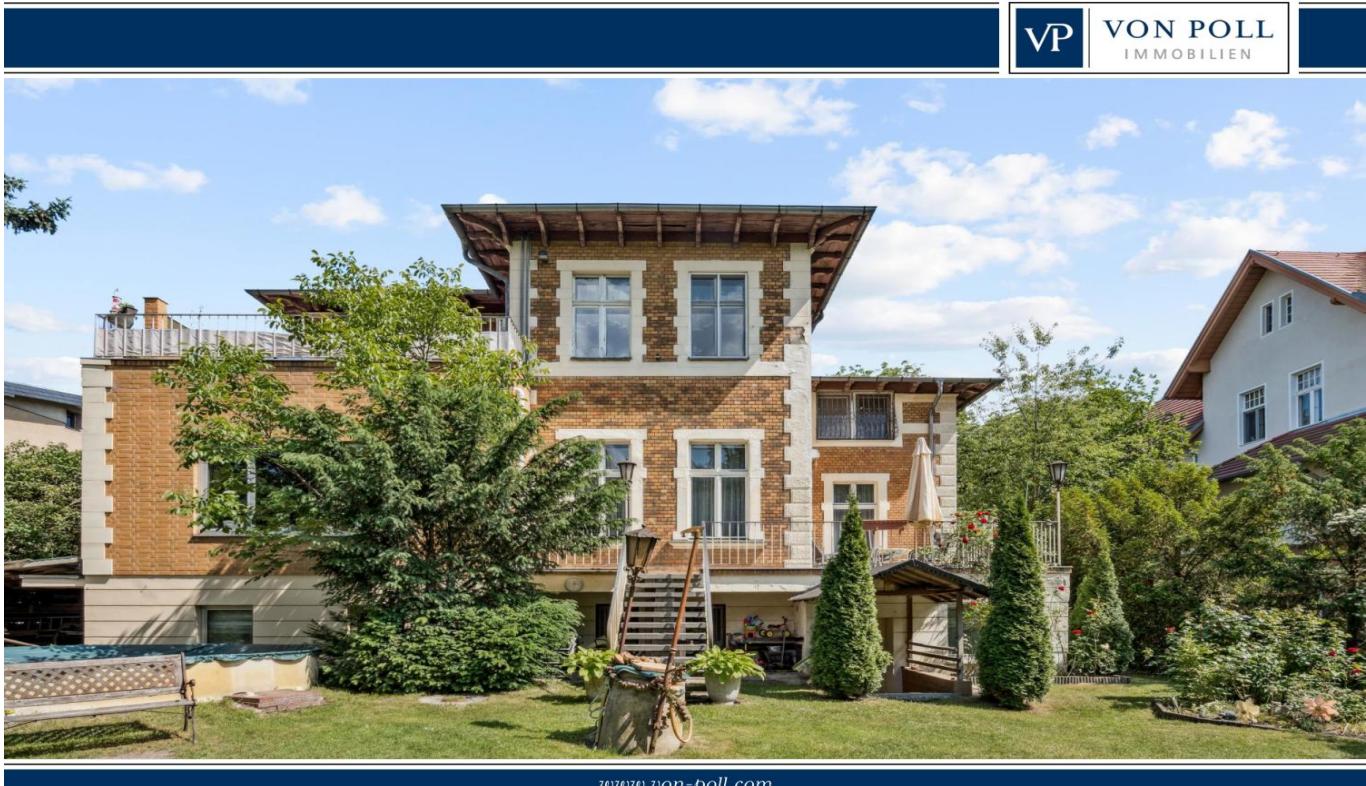


Berlin – Lichterfelde

# Egy szép gyöngyszem egy nagy birtokon Lichterfeldében

VP azonosító: 25331036



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

VÉTELÁR: 2.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 323,84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.288 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

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

VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés

VP azonosító	25331036	Vételár	2.200.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 323,84 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	9	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	3	Modernizálás / felújítás	1990
Építés éve	1889	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer  
Energiaforrás

Központifutés  
Gáz

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Licherfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331036 - 12207 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



Shop Berlin Lichterfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | [lichterfelde@von-poll.com](mailto:lichterfelde@von-poll.com)



VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Licherfelde**

## Az elso benyomás

Ez a lenyugöző, különálló ház Licherfeldében körülbelül 324 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyjából 1288 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken, így boséges teret biztosít a változatos felhasználáshoz. Az 1889-ben épült ingatlan jó állapotban van, bár utoljára 1990-ben korszerűsítették, és korszerű muszaki fejlesztéseket igényel. Összesen kilenc szobájával a ház rengeteg helyet kínál egy nagyobb család számára. Néhány szoba stukkó mennyezettel rendelkezik, amely kiemeli a ház történelmi varázsát. Jelenleg egyes mennyezetek függesztettek és fa lambériával vannak burkolva. A tágas, nagy belmagasságú pince rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál, további tárolóhelyet vagy szabadidos tevékenységekhez helyet biztosítva. Az épület jelenleg kétlakásos házként működik, ezért két konyhával rendelkezik. Ez alkalmassá teszi többgenerációs otthonként vagy különálló lakótér bérbeadására. A ház két nagy terasszal büszkélkedhet, ahonnan a legtöbb szoba és kültéri terület a tágas kertre néz. A kert mérete teret biztosít különféle szabadidos tevékenységekhez. Itt, a mély kút mellett található egy medence, amely felfrissülést nyújt a meleg napokon. Garázs és kocsibeálló áll rendelkezésre a járművek számára. Ez az ingatlan ideális azoknak a családoknak, akik nagyra értékelik a tágas teret mind a házon belül, mind azon kívül, és hajlandóak befektetni a modernizációba a kényelem modern színvonalú elérése érdekében. Licherfelde-i elhelyezkedése városi életet kínál iskolák, üzletek és tömegközlekedés közelségében, egy századfordulós ház varázsaival ötvözve. Felhívjuk figyelmét, hogy a ház muemlékvédelem alatt áll (lakóépület, 1888–1889, Julius Assmann tervei alapján). Szeretettel meghívjuk, hogy saját szemével győzödjön meg a házban rejlo lehetőségekről, és egyeztessen idopontot a megtekintésre, hogy megtapasztalhassa a családi ház varázsát és lehetőségeit.

VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Részletes felszereltség

- Aktuelle Nutzung als Zweifamilienhaus
- Zwei Küchen
- Parkett
- Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 3,60m
- Kaminofen
- Stuck an den Decken
- Zwei große Terrassen
- Großer Garten
- Pool im Garten
- Garage
- Carport
- Ensembleschutz

**VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## Minden a helyszínrol

Wer in Lichterfelde wohnt, will dort selten wieder weg. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen.

Das exklusive Lichterfelde gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen, sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten ein angenehmes Wohnumfeld. Zum direkten Umfeld gehören ebenfalls die Seen im Westen und die nahegelegene Schlossstraße in Steglitz, aber auch lokale Zentren wie zum Beispiel der Kranoldplatz.

Der Regional- und S-Bahnhof Lichterfelde Ost ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Von dort ist man in einer knappen halben Stunde am Bahnhof Friedrichstr.

Ebenfalls in nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés.

Wichtigste Magistrale ist die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, die im Norden an die B1 angebunden ist, welche nach Westen bzw. Osten führt. Ins südliche Umland so wie den südlichen Berliner Ring (A10) gelangt man innerhalb weniger Minuten über die nahegelegene Osdorfer Straße und dann die B101.

Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn A115 in ca. 30 Minuten erreichbar.

**VP azonosító: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## További információ / adatok

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25331036 - 12207 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 felelősségtartásához*

---

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