

Berlin – Zehlendorf

## Ideális családoknak! 3,5 szobás apartman központi helyen Lichterfeldében erkéllyel és parkolóhellyel.

VP azonosító: 25331055



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

VÉTELÁR: 459.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 91,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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

VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25331055                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 91,6 m <sup>2</sup>  |
| Emelet                | 3                        |
| Szobák                | 3.5                      |
| Hálósobák             | 1                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1964                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 459.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 14 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély                          |

VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |            |                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                        | Olaj       | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 30.07.2035 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 138.50 kWh/m²a      |
| Energiaforrás                                        | Olaj       | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
|                                                      |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2003                |

VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## 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: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Az első benyomás

Tágas családi lakás napos erkéllyel, közös kerttel és parkolási lehetőséggel! Üdvözljük új otthonában! Ez a világos és tágas, 3,5 szobás családi lakás egy 1964-ből származó, jól karbantartott épület 3. emeletén található – csendes helyen, mégis kiváló közlekedési kapcsolatokkal. Körülbelül 91,6 m<sup>2</sup> lakóterületével ideális elrendezést kínál azoknak a családoknak, akik a kényelmet a praktikummal szeretnék ötvözni. Ideális hely családok számára – tökéletes elrendezés. A lakásba belépve egy tágas elosztó fogadja, ahol rengeteg hely van kabátok, cipők és mindenféle kiegészítő számára. Innen közelíthető meg az összes lakótér – praktikus és jól szervezett a mindennapi családi élethez. A lakás szíve a lenyugózó, körülbelül 47 m<sup>2</sup>-es nappali és étkező, amelyet a nagy ablakoknak köszönhetően egész nap természetes fénnel áraszt el. Itt zajlik a családi élet: játék, pihenés és közös étkezés. A nyugati fekvésű erkély igazi fénypont – tökéletes napsütéses délutánokhoz, szabadtéri vacsorákhoz vagy egy pihentető estéhez naplementekor. Családbarát konyha – főzéshez, étkezéshez és együtt töltött időhöz. A tágas konyha közös főzésre csábít, sőt, akár egy gyors harapnivalóra is helyet kínál a bisztróasztalnál. A 2018-ban modernizált fürdőszobában kényelmes fürdőkád és világos hangulat uralkodik – ideális a gyerekek hosszú fürdőihez vagy a szülők pihentető pillanataihoz. A modernizáció során a villanyrendszert is korszerűsítették, biztosítva a modern színvonalat. Privát pihenők fiataloknak és idősöknek. A keleti fekvésű hálószoba békés napkezdetet és pihentető éjszakákat kínál. A gyerekszoba, amely dolgozószobaként vagy vendégszobaként is használható, rugalmasan alakítható, és a családdal együtt „nőhet” – gyerekszobából tinédzser szobájává. A nappaliban és a hálórészben található kiváló minőségű parketta meleg hangulatot teremt, míg a fürdőszobában időtlen csempék találhatók. A háromrétegű üvegezésű ablakok védnek a zajtól és energiát takarítanak meg, a 2,70 m magas belmagasság pedig különösen tágas érzetet kelt. Több hely, több lehetőség. Az alagsorban egy nagy, körülbelül 14,5 m<sup>2</sup>-es, privát tárolóhelyiség található – ideális kellékek, gyermekkerékpárok vagy hobbifelszerelések tárolására. A mosókonyha és szárító, valamint a kerékpártároló teszi teljessé a kényelmet. Közös parkolási lehetőség a hátsó udvarban áll rendelkezésre. Különösen vonzó családok számára: a közös kert rengeteg helyet kínál játékra, szaladgálásra vagy egyszerűen a természetben való pihenésre. Röviden: egy otthon, amely Önnel együtt növekszik! Ez a jól karbantartott lakás tágas elrendezésével, magas színvonalú berendezésével és családbarát környezetével nyugodt le. Egy otthon, amely biztonságérzetet nyújt – és ugyanakkor bőséges teret biztosít családja pezsgó életéhez. A tökéletes hely új családi otthona számára! A lakás 2026 július végétől költözhető be! Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot a megtekintésre, és tapasztalja meg személyesen az ingatlan számos előnyét.

VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Részletes felszereltség

- helle 3,5-Zimmer-Etagenwohnung
- einladende Küche mit Sitzgelegenheit
- heller Wohn - und Ess- Bereich mit einer Fläche von ca. 47 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon / Ausrichtung nach Westen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer/ Gästezimmer mit Ausrichtung nach Osten
- Modernisierung des Bades 2018
- Modernisierung Elektrik 2018
- Fußböden: Parkett und Fliesen
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Deckenhöhe: 2,70 Meter
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne
- Gemeinschaftsgarten
- sehr großzügiger Kellerraum mit ca 14,5 m<sup>2</sup> Fläche
- separater Wasch- und Trockenraum im Keller
- Parkmöglichkeit auf rückwärtigem Hof / separater Fahrradkeller
- Wohngeld: 430 €
- Ölheizung
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 14,5 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Minden a helyszínról

Die Wohnung liegt am Ostpreußendamm 77a im beliebten Berliner Ortsteil Lichterfelde (Steglitz-Zehlendorf) – einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Das Umfeld zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen, einen hohen Grünanteil und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

Der in unmittelbarer Nähe gelegene Teltowkanal samt seiner Spielplätze erfreut sich nicht nur großer Beliebtheit bei Familien, sondern lädt auch zu ausgedehnten sportlichen Aktivitäten ein.

### Perfekt für Familien & Berufstätige

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen, Kitas und Spielplätze, darunter auch das renommierte Willi-Graf-Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgen mehrere Parks und Grünflächen in der nahen Umgebung.

### Hervorragende Verkehrsanbindung

Der Ostpreußendamm ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und der S-Bahnhof Osdorfer Straße (S25/S26) ist schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangt man rasch in Richtung Steglitz, Zehlendorf und auf die Stadtautobahn.

### Gepflegtes, grünes Wohnumfeld

Lichterfelde zählt zu den traditionell guten Wohnadressen Berlins. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausgebieten. Trotz der guten Erreichbarkeit bleibt das Wohngefühl ruhig und angenehm – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und ein harmonisches Umfeld legen.

### Fazit

Die Lage am Ostpreußendamm vereint urbanen Komfort mit grünem, familienfreundlichem Wohnen. Die hervorragende Infrastruktur, die schnelle Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen diese Adresse äußerst attraktiv.

VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## 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)