

Berlin – Lichterfelde

## Családi idill Steglitz-Zehlendorfban - Ritka lehetőség nagy terasszal, kerttel és garázzsal

VP azonosító: 25331052



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

VÉTELÁR: 1.199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 237,55 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 761 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés

VP azonosító	25331052
Hasznos lakótér	ca. 237,55 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1936
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	1.199.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1995
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 193 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.11.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	303.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936



VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331052 - 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: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Az első benyomás

Berlin egyik legkeresettebb lakóövezetében, a lombos, mégis jól összeköttetéssel rendelkező Zehlendorf negyedben található ez a bájos családi ház, amely 1936-ban épült. A körülbelül 761 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekvő, masszív építésű, kétrétegű ház összesen körülbelül 237,55 m<sup>2</sup> lakóteret és további 193,25 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál, így bőséges teret biztosít a változatos kialakítási lehetőségeknek. Három emeletével a ház különösen alkalmas nagycsaládosok és generációkon átívelő együttélésre vágyók számára. Az elrendezés világos, arányos helyiségekkel nyugtató. A földszintre a lépcsőházon keresztül belépve egy folyosó vezet a többi szobához. Két nagy nappali tipikus berlini stílusban kapcsolódik össze, amelyek praktikus tolóajtókkal könnyen elválaszthatók. Mindkét szoba a körülbelül 60 m<sup>2</sup>-es teraszra nyílik, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a gyönyörűen parkosított kertre és érett növényeire. Ezen az emeleten konyha, zuhanyzós fürdőszoba és egy további szoba található. A szinte azonos elrendezésű felső emeletre a lépcsőházon keresztül jutunk el. Az egyik nappaliból egy szép erkélyre jutunk ki. Ezen a szinten a két szoba külön-külön is használható tolóajtókon keresztül. Az itt található fürdőszobában kád található. A tetőtérben további két szoba, egy elosztó, egy zuhanyzós fürdőszoba és egy ablakos tárolóhelyiség található. Az ingatlan összesen nyolc szobával büszkélkedhet, amelyek sokféle felhasználási lehetőséget kínálnak. Az alagsorban található a kazánház és további helyiségek, amelyek hobbiszobaként, műhelyként, mosókonyhaként vagy tárolóhelyiségként is használhatók. Különös vonzeró a nagyon nagy, délnyugati fekvésű terasz, amely a kertre néz, és napsütéses napokon csábít a kikapcsolódásra. A félreeső kert érett növényeivel és különféle gyümölcsfáival igazi oázis a mindennapi élet stressze előtt. Az első emeleten található redőnyök tökéletes napvédelmet biztosítanak még a legforróbb nyári napokon is. Az öntözőrendszer és a 3000 literes víztartály megkönnyíti a kertészkedést. A ház minden oldalról szabadon megközelíthető, mivel az ingatlan közepén található, és közvetlen hozzáférést biztosít a garázshoz és a pincéhez. Az alagsori helyiségek közvetlenül a kertből is megközelíthetők. Minden információ a jelenleg rendelkezésre álló dokumentumokon alapul, és legjobb tudásunk szerint került közlésre.

**VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde**

## Minden a helyszínról

### Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Zehlendorf, einer der grünsten und zugleich gefragtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grundstücken und einer hohen Lebensqualität.

### Bildung & Betreuung

Schulen: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere renommierte Bildungseinrichtungen, darunter die Schweizerhof-Grundschule, die bilinguale Phorms-Schule sowie das international bekannte John-F.-Kennedy-Gymnasium.

Kindertagesstätten: Zahlreiche Kitas sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine hervorragende Betreuungssituation.

### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Netto (ca. 800 m), Kaufland (ca. 900 m) und Lidl (ca. 1,3 km) gewährleisten eine schnelle Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Ein Kiosk sowie kleinere Fachgeschäfte in der Umgebung runden das Angebot ab.

In Zehlendorf gibt es zudem beliebte Wochenmärkte mit frischen Produkten aus der Region.

### Freizeit & Erholung

Spielplätze und Parks: Gleich mehrere Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der nächste Park liegt nur rund 400 m entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Natur & Grünflächen: Die wald- und seenreiche Umgebung Zehlendorfs, darunter der Schlachtensee und der Grunewald, bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.



### Gesundheit & medizinische Versorgung

Das renommierte Helios Klinikum Emil von Behring ist nur 1,5 km entfernt. Mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie die Süd-Apotheke befinden sich in kurzer Distanz zur Immobilie.

### Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle Pinnauweg (ca. 395 m)

S-Bahnhof Zehlendorf (ca. 1,5 km)

U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim (ca. 3,2 km)

Straßenanbindung:

Autobahnanschluss (A115) in ca. 4,7 km Entfernung

Flughafen BER in rund 30 Minuten erreichbar (ca. 16,7 km)

Fahrrad & Fußwege: Die flache Umgebung ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß – sowohl für Einkauf als auch Freizeit.

### Umfeld & Lebensqualität

Familienfreundliche Infrastruktur: Die Lage überzeugt durch ihre Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Hohe Lebensqualität: Die Kombination aus Bildungsangeboten, Freizeitmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten macht das Umfeld besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

VP azonosító: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 303.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
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: 25331052 - 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)