

Berlin – Lichterfelde

## Gyönyörűen felújított, 4 szobás, földszinti lakás kerti terasszal!

VP azonosító: 25331053



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

VÉTELÁR: 490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 93 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

VP azonosító: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés

VP azonosító	25331053
Hasznos lakótér	ca. 93 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1984

Vételár	490.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2010
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 28 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.07.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	170.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984



VP azonosító: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331053 - 12209 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: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Az ingatlan



VON POLL  
FINANCE

## IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**

Baufinanzierungsspezialist  
Gepflichter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

M.: 01520 - 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





COMMERZBANK







[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

The advertisement features three devices displaying the Von Poll Immobilien website. A desktop monitor in the background shows a search results page with a map and property details. A smartphone in the foreground shows a search filter overlay. A tablet in the foreground displays a blue screen with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Create search profile now) and a large QR code below it.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Az első benyomás

Ez a csodálatos földszinti lakás saját kerti terasszal és közvetlen hozzáféréssel a közös kerthez négy világos szobával és körülbelül 93 négyzetméternyi lakótérrel rendelkezik. Egy 1984-ben épült lakópark része, amely öt épületből és egy 55 lakásos társasházból áll. A négy szoba jó arányú és világos a padlótól a mennyezetig érő ablakoknak köszönhetően. Az enyhén süllyesztett nappaliból a déli fekvésű kerti teraszra lehet kijutni. A nappali felett egy külön étkező és egy vizuálisan elkülönített konyha található, modern beépített szekrényekkel és minden szükséges készülékkel felszerelve. A fürdőszoba és a vendég WC, ahogy az akkoriban megszokott volt, az épületen belül található, és zuhanyzóval, WC-vel és mosdóval, vagy WC-vel és mosdóval rendelkezik. Az ingatlan 2010-ben átfogó és aprólékos felújításon esett át, és kiváló állapotban van. A lakás jellemzői, beleértve az elektromos külső redőnyöket beépített szúnyoghálós, az egyedi gyártású gardróbot a folyosói fürdőben, egy csodálatos, egyedi gyártású könyvespolcot, egy zuhanyzót és egy kerti öntözőrendszert, még a legmagasabb életszínvonalat is kielégítik. További különlegesség a szomszédos 22 m<sup>2</sup>-es hobbiszoba! Ez a szoba természetes fénnel megvilágított és futó, így sokféleképpen használható. Van egy különálló alagsori tároló is. Várólista regisztrációval parkolóhely bérelhető. FONTOS: A futási rendszert 2025-ben cserélték! A futási rendszer egy levegő-víz szivattyú és egy gázkazán kombinációjából áll, így teljesen jövőbiztos. Hamarosan új, naprakész energetikai tanúsítványt állítunk ki. Szeretettel meghívjuk Önt, hogy tekintse meg ezt a csodálatos lakást – el lesz ragadtatva!



VP azonosító: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Részletes felszereltség

- vier wunderbar helle Zimmer mit mit Blick ins Grüne , offene Küche & herrliche Gartenterrasse
- überall bodentiefe Fenster, daher sehr helle Räume
- überall elektrische Außenjalousien (Metall) mit Fernbedienung
- Wohnbereich etwas abgesenkt & über drei Stufen zugänglich mit Ausgang zur Gartenterrasse (Südausrichtung)
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, WC & Waschtisch
- separate Gäste - Toilette
- hochwertiges, durch Tischler maßangefertigtes Einbauregal im Gästezimmer
- Nische im Flurbereich mit praktischem Einbauschränk
- das Haus ist über insgesamt 4 flache Stufen erreichbar, die Wohnung selbst ist ebenerdig (barrierefrei) zugänglich
- wundervolle Gartenterrasse mit Südausrichtung & Sichtschutz, schöner Pflanzenbewuchs
- sehr großer, ca. 22m<sup>2</sup> großer Hobbyraum (mit Fenster, Strom & Heizung) plus ein zusätzlicher Kellerraum
- umfangreich & mit viel Liebe zum Detail im Jahr 2010 renoviert/saniert
- im Jahr 2025 NEUE Heizungsanlage (Kombination Luft-Wärme-Pumpe/Gas)!!! Energieausweis daher nicht aussagekräftig!!!
- PKW - Stellplatz kann als Freiplatz oder Tiefgaragenstellplatz angemietet werden (Warteliste)

VP azonosító: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Minden a helyszínról

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Lichterfelde, einem Ortsteil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre aus und zählt zu den begehrteren Wohnlagen im Berliner Südwesten.

### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Buslinien in fußläufiger Entfernung bieten eine direkte Verbindung zu den S-Bahnhöfen Lichterfelde Ost und Osdorfer Straße, von wo aus die Berliner Innenstadt in rund 25 Minuten erreicht werden kann. Mit dem Auto sind die Stadtautobahn A100 sowie die Bundesstraße B101 zügig erreichbar.

### Infrastruktur

Unweit der Immobilie befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum „LIO Lichterfelde“ sowie das Schloss-Straßen-Zentrum in Steglitz bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

### Freizeit und Erholung

Die Umgebung punktet mit der unweit angrenzenden Brandenburger Feldflur, dem nahen Mauerweg und einer Vielzahl an Grünflächen, Parks und Spielplätzen – ideal für Familien und Naturliebhaber, die zu Spaziergängen, zum Joggen oder zu Radtouren einladen.

### Fazit

Der Lichterfelder Ring bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und städtischer Infrastruktur. Die Lage eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Berufstätige, die eine gut angebundene, lebenswerte Wohnlage im Süden Berlins suchen.

VP azonosító: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25331053 - 12209 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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