

Berlin – Lichterfelde

## Világos 2 szobás lakás Lichterfeldében

VP azonosító: 25331050S



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

VÉTELÁR: 180.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 52,52 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

VP azonosító: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés

VP azonosító	25331050S
Hasznos lakótér	ca. 52,52 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1905

Vételár	180.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	145.20 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331050S - 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: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Az első benyomás

Eladó egy bájos és világos pincelakás egy 1905-ből származó történelmi épületben. A lakás 52,52 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, és két tágas szobával rendelkezik. A funkcionális elrendezés magában foglal egy beépített konyhát és egy fürdőszobát. A tulajdonos korábban rendelkezett a járási hivatal engedélyével a lakás nyaralóként való használatára. Bár az ingatlan némi felújításra szorul, kiváló lehetőséget kínál a kreatív egyének számára, akik saját ízlésük szerint szeretnék személyre szabni a lakóteret. A közelmúltbeli modernizációk szilárd alapot nyújtanak: a homlokzatot 2005-ben újították fel, az elektromos rendszert 2015-ben korszerűsítették, a teljes lakás külső falait belülről szigetelték, és egy modern, nagy hatékonyságú energia-visszanyeréses szellőztetőrendszert telepítettek. Ez biztosítja a kényelmes éjszakai alvást még zárt ablakok mellett is. Továbbá a kazánt 2022-ben cserélték, így a lakás modern gázfűtéses központi fűtéssel rendelkezik, amely kellemes hőmérséklet-eloszlást garantál. A ház tetőjét 2017-ben részben felújították. A lakásban laminált padló található, amely harmonikus átmenetet teremt a szobák között. A beépített konyha bőséges tárolóhelyet kínál, és funkcionálisan felszerelt, megkönnyítve a mindennapi használatot. A pince elhelyezkedése ellenére a lakás kellemesen világos a nagy ablakoknak köszönhetően. A szomszédos kert tetszés szerint használható. Ez a lakás egy rendezett környéken található, amely megőrizte az elmúlt évtizedek jellegét. A helyszín üzletek, tömegközlekedés és különféle szabadidős tevékenységek közelségét kínálja, ami tovább növeli a lakhatás kényelmét. A kiváló infrastruktúra ideálissá teszi a lakást ingázók vagy a központi elhelyezkedést értékelők számára. Az ingatlan zárható tárolóhelyet kínál az épületen belül, amely további tárolóhelyet biztosít a lakóknak. Azok a potenciális vásárlók, akik értékelik a korabeli épület varázsát, és hajlandók befektetni a modernizációba, vonzónak találják ezt az ingatlant. A lakás vonzó ára lehetővé teszi az egyéni igényekhez igazított felújításokat, lehetővé téve a személyre szabott élettér megvalósítását. Ha ez az ingatlan felkeltette érdeklődését, kérjük, ne habozzon időpontot egyeztetni, hogy megismerje a lakás kínáta lehetőségeit. Örömmel adunk további információkat vagy egyeztetünk időpontot.

**VP azonosító: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Részletes felszereltség

- Helle 2-Zimmer Souterrainwohnung
- Wohnzimmer mit Blick in den Vorgarten, Holzfenster 2-fach Verglasung und Laminatfußboden
- Küche renovierungsbedürftig, einfacher Dielenboden
- gefliestes älteres Bad ohne Fenster
- Schlafzimmer mit Laminat, Holzfenster 2-fach Verglasung (2024) vergittert
- Abstellkammer mit Fenster vergittert und Waschmaschinenanschluss
- Flur Laminat
- kleines Kellerabteil
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit effizienter Energierückgewinnung
- Innendämmung der Außenwände
- individuelle Gartennutzung



**VP azonosító: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde**

## Minden a helyszínról

Der Stadtteil Lichterfelde Ost ist das älteste Villenviertel Berlins und gehört seit jeher zu den beliebten und daher gefragtesten Wohnlagen im südlichen Berlin. Er ist geprägt durch einen bunten Mix aus herrschaftlichen Villen an von alten Bäumen gesäumten Straßen, familienfreundlichen, gewachsenen Einfamilienhausquartieren mit Siedlungsscharakter sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern in gutbürgerlicher Umgebung.

Ob gute Restaurants, kleine, nette Cafés oder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ob Banken, Ärzte, Schulen oder Kitas - alles befindet sich stets in gut erreichbarer, meist fußläufiger Nähe. Das quirlige Umfeld des weithin bekannten und allseits beliebten Kranoldplatzes mit seinen wunderbaren Wochenmärkten stellt den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Lichterfelde Ost dar.

Ein wirklich signifikanter Vorteil dieser Wohnung ist ihre hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring.

Sie erreichen in ca. 5 Gehminuten den S-Bahnhof „Osdorfer Straße“, von dort sind es mit der S-Bahn ca. 2 Minuten bis zum Regionalexpress-Anschluss, ca. 11 Minuten bis zum S- und Fernbahnhof „Südkreuz (Berlin)“ und ca. 20 Minuten bis zum Potsdamer Platz. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen BER in Schönefeld ca. 25 Fahrminuten entfernt.

VP azonosító: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25331050S - 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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