

Berlin – Lichterfelde

Architettura per individualisti su un grande apezzamento di terreno in posizione tranquilla!

Codice oggetto: 24331020



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.154 m²

Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24331020	Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Superficie netta	ca. 230 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1972	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	3 x Altro	Superficie lorda	ca. 200 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto

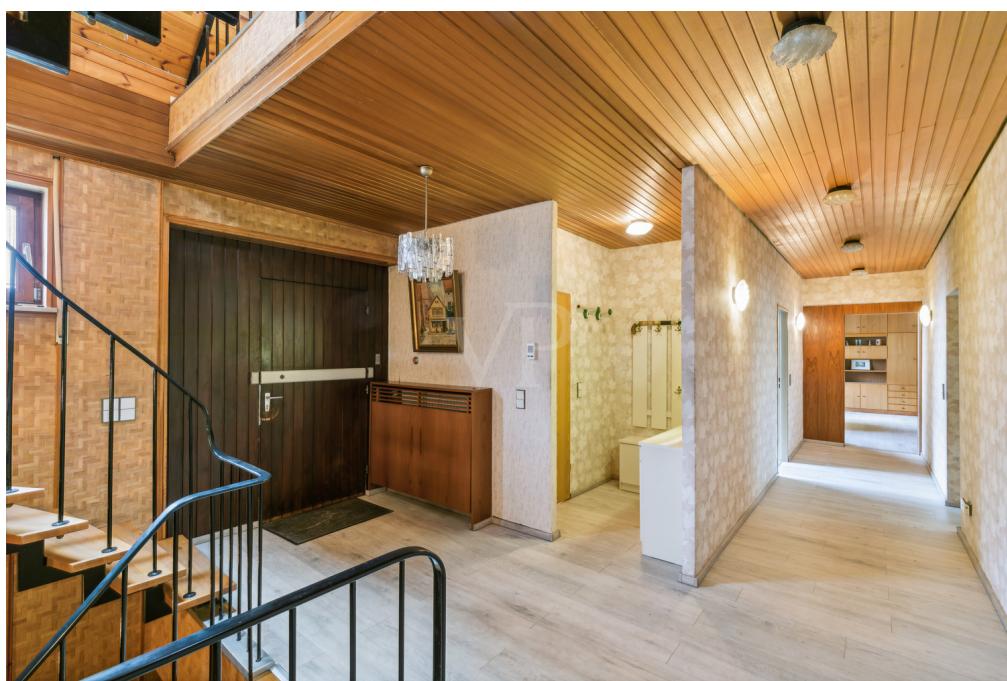
Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	171.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	18.11.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

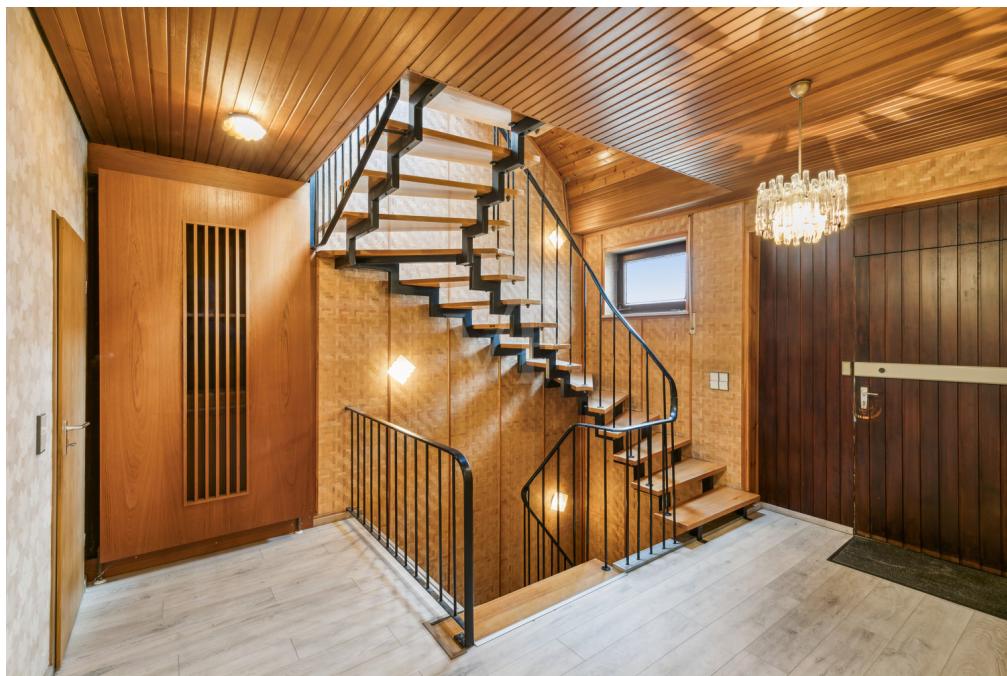
Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



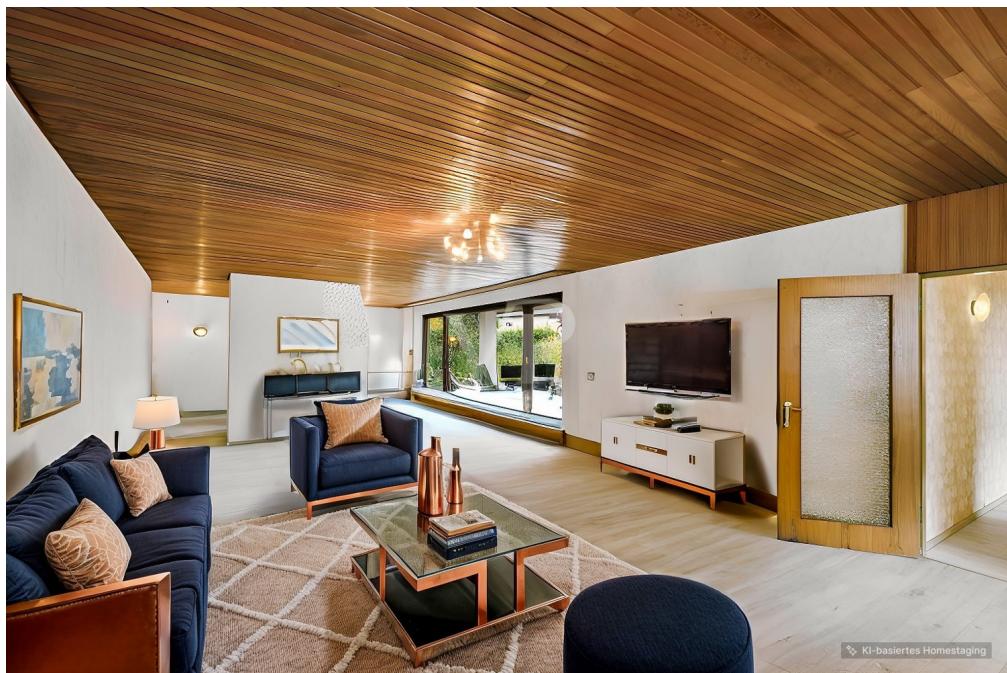
Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



KI-basiertes Homestaging



Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



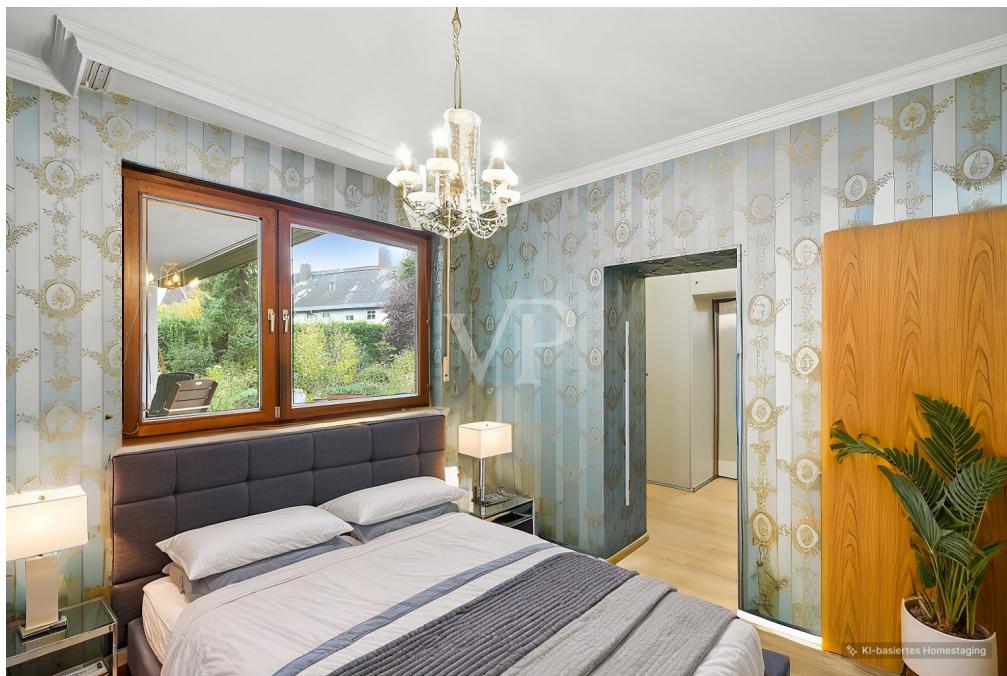
Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



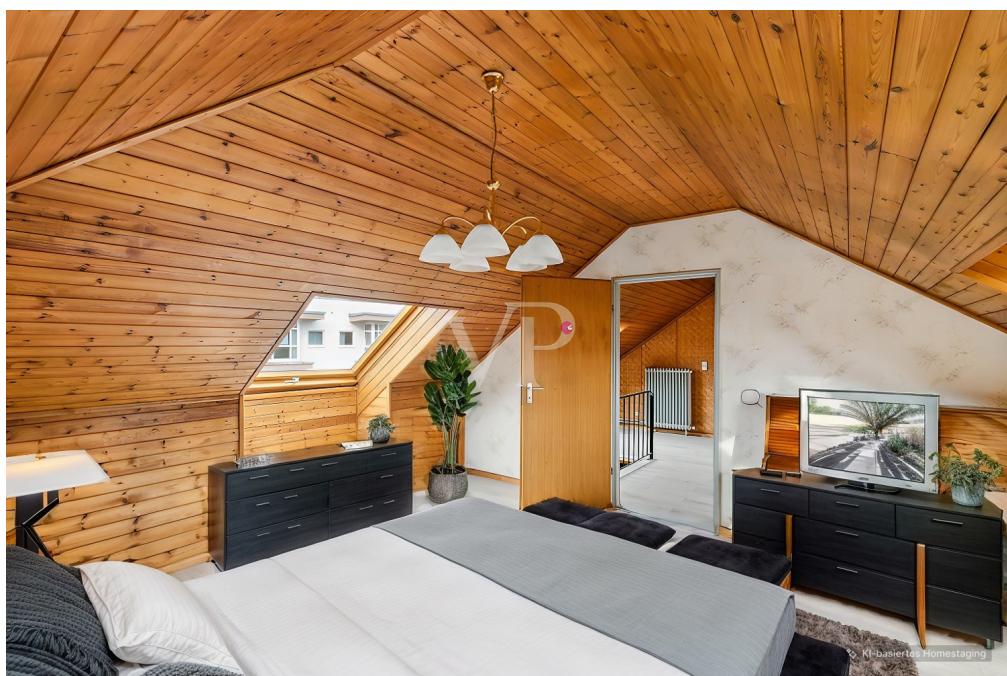
Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



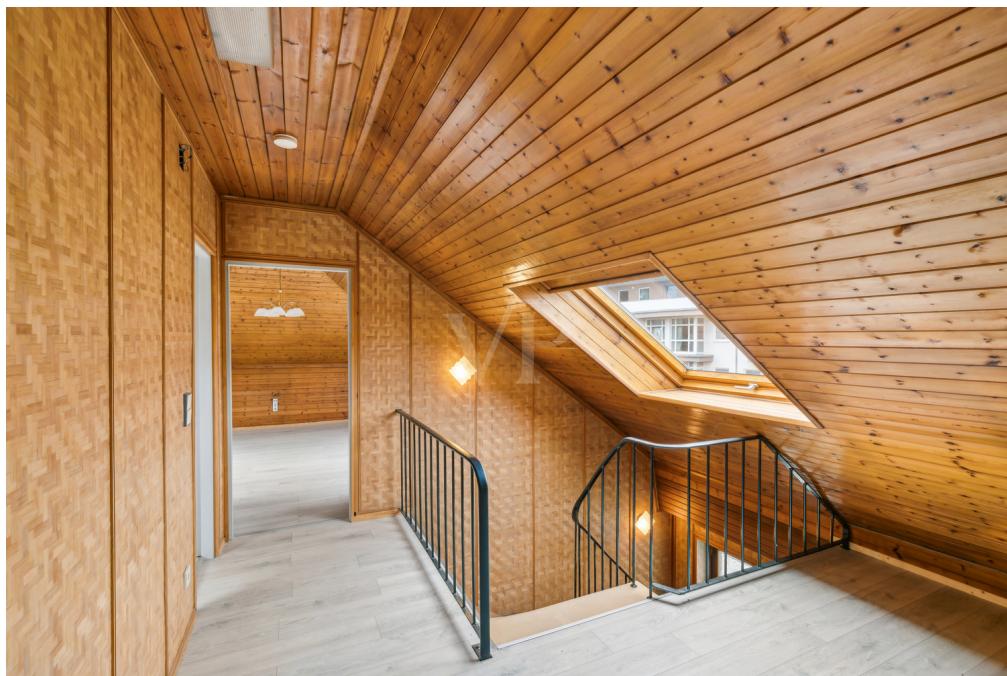
Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde

La proprietà



Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



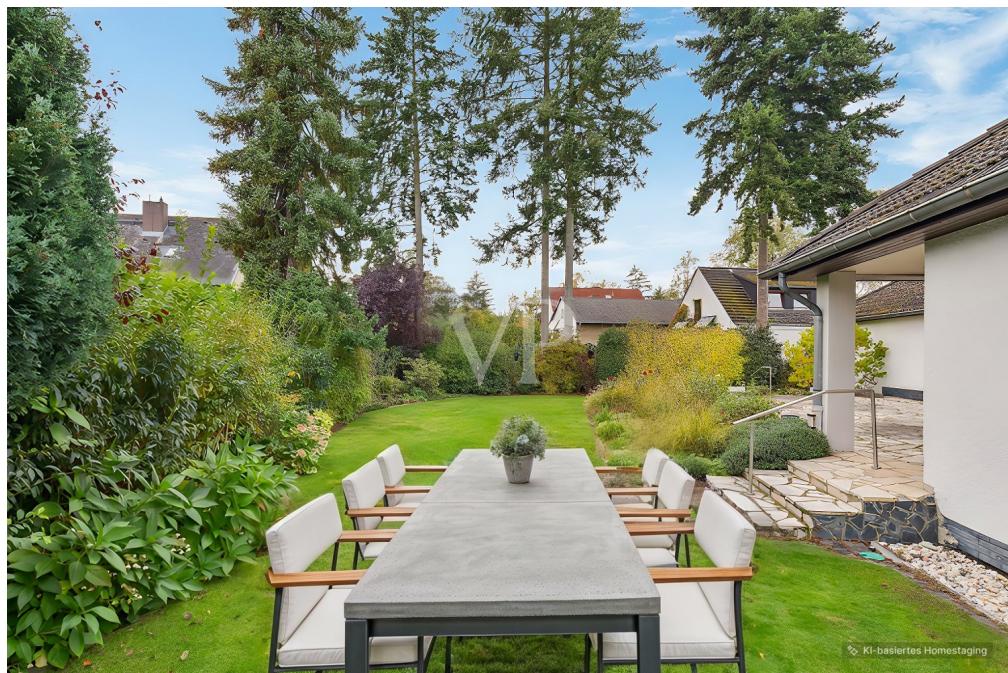
Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



The image features a composite advertisement. On the left, there's a laptop and a smartphone both displaying the 'von Poll Immobilien' website interface, showing search results and property details. In the center, a larger smartphone displays a blue screen with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code below it. On the right, a dark blue vertical panel contains the 'VP VON POLL IMMOBILIEN' logo at the top. Below it, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white. Further down, another text block in white reads: 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the very bottom of the dark panel, the website address 'www.von-poll.com' is visible.

Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



A brochure for Von Poll Finance. At the top, there is a dark blue header bar with the VP logo and the text "VON POLL FINANCE". Below the header, the text "IHR ANSPRECHPARTNER" is written in orange. To the right of this text is a circular portrait of a man with glasses and a beard, identified as Oliver Ianiro-Nietz. Next to the portrait, the text "Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch." is written in a circle. Below the portrait, the name "OLIVER IANIRO-NIETZ" is listed, followed by "Baufinanzierungsspezialist" and "Geprüfter Fachmann für Immobilienförderleihenvermittlung (IfK)". Below this, the phone number "M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90" and the email "oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de" are provided, along with the address "VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin". The main headline "WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSEN LUFTSCHLÖSSER" is displayed in white text on a dark background. Below this, a box contains the text "WIR BIETEN IHNEN:" followed by a list of services: "BUDGET-CHECK:", "• Bonitätsbescheinigung", "• Hypothekenzertifikat", "FINANZIERUNGSBERATUNG:", "• rund 700 Darlehensgeber im Vergleich", "• Eigenkapitaloptimierung", "• Fördermittelcheck", "• Betreuung bei Auszahlung". At the bottom of the brochure, the text "VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN" is written, followed by logos for ING, Commerzbank, KfW, and a red bank logo. The website "www.vp-finance.de" is also mentioned at the bottom.

Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



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

Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Una prima impressione

Un bungalow progettato su misura da un architetto, solido e con infinite possibilità di design: questa descrizione ne cattura perfettamente l'essenza! Progettata e costruita nel 1972 da un imprenditore edile berlinese e dal suo architetto come casa di famiglia, questa proprietà colpisce per le sue linee pulite e la sua struttura incredibilmente robusta. Con un enorme garage doppio, l'immancabile piscina con sauna e vasca immersione ad acqua fredda nel seminterrato, il camino originale e l'ampio spazio abitativo, l'edificio non aveva nulla da invidiare ad altre case di lusso nel sud di Berlino. Una zona giorno incredibilmente spaziosa al piano terra, con una grande finestra panoramica e accesso all'ampia terrazza con giardino, e la cucina adiacente con mobili a muro vintage "Siematic" (gli intenditori riconosceranno il marchio Siematic), costituiscono il cuore del piano terra. Questo piano comprende anche una camera da letto con accesso a una cabina armadio, che a sua volta conduce al bagno privato, un piccolo guardaroba nella zona d'ingresso, un bagno per gli ospiti con luce naturale e un piccolo ripostiglio con accesso diretto all'ampio garage integrato: incredibilmente pratico e comodo! Il piano superiore comprende attualmente due stanze e un bagno con luce naturale, uno dei quali è stato aperto al resto della mansarda. Questo piano superiore offre un immenso potenziale di progettazione: dalla semplice ristrutturazione delle stanze all'apertura della mansarda con abbaini, fino all'aggiunta completa di un piano con una nuova mansarda, le opzioni sono molteplici. Questo meraviglioso gioiello di architettura classica degli anni '70, alla veneranda età di 52 anni, porta con dignità i segni del suo passato e merita assolutamente un restyling! Adattata ai gusti contemporanei e sottoposta a una ristrutturazione completa e amorevole, questa proprietà unica potrà presto risplendere di nuovo in tutto il suo splendore. Siete cordialmente invitati a dare forma alle vostre visioni, grandi e piccole!

Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Dettagli dei servizi

- großzügiges, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im Bungalowstil mit enormen Gestaltungspotenzial!
- offener Kamin im Wohnbereich - bekommt man heute so nicht mehr genehmigt
- großes Panoramafenster zum Garten im Wohnbereich
- Außenjalousien an sämtlichen Fenstern, teilweise elektrisch
- sehr große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- vollunterkellert mit Schwimmbad & Pool (10 x 4m), zur Zeit außer Betrieb
- mehrere Badezimmer bzw. Duschmöglichkeiten / Toiletten
- ältere "Siematic" - Einbauküche mit elektrischen Geräten
- VIESSMANN - Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003 mit 16.000 Liter Tank
- große & partiell überdachte Gartenterrasse in Süd - West - Ausrichtung
- Möglichkeit der Aufstockung mit einem weiteren Vollgeschoss plus Dachgeschoss!!!

Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Licherfelde

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Licherfelde 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 Siedlungscharakter 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 Licherfelde Ost dar.

Ein wirklich signifikanter Vorteil dieses Stadtteils ist seine hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring. So erreichen Sie ab dem S-Bahnhof Licherfelde Ost via der Linie S25 in wenigen Minuten den Potsdamer Platz oder haben per Regionalexpress Anschluss an den Hauptbahnhof, das Berliner Umland oder sogar die Ostsee. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 Minuten Fahrminuten entfernt.

Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com