

Berlin – Lichterfelde

Architettura per individualisti su un grande appezzamento 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
Superficie netta	ca. 230 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	3 x Altro

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 200 m²
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto

Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	18.11.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	171.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
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



Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



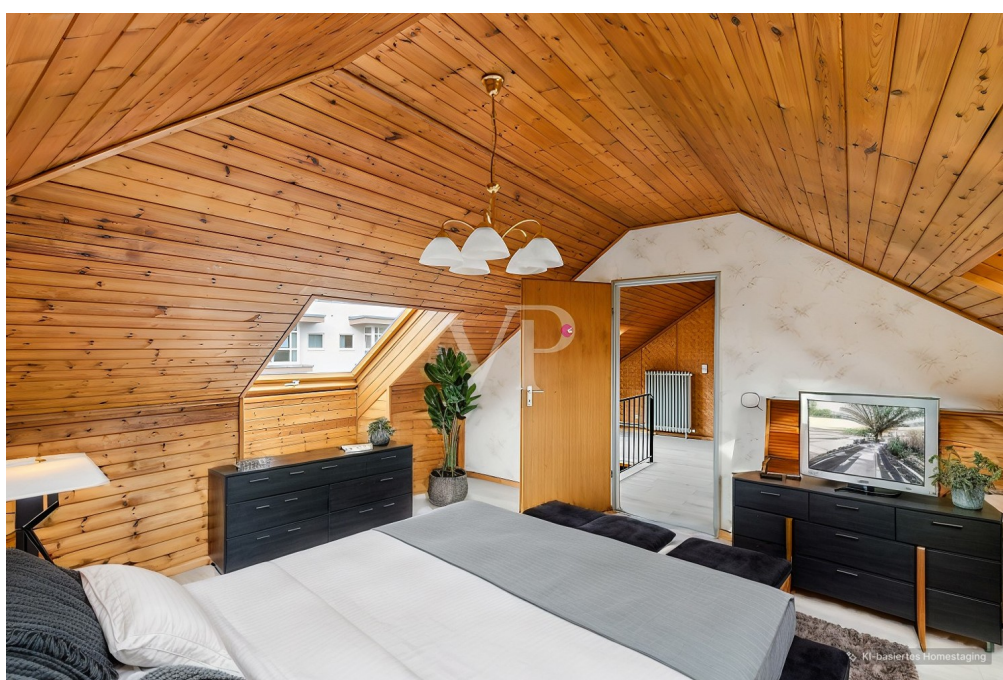
Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – 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 – Lichterfelde

La proprietà



The advertisement features a desktop monitor and a smartphone displaying the von Poll Immobilien website. In the foreground, a smartphone shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The background is a dark blue gradient with the von Poll Immobilien logo at the top right. The text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is prominently displayed, followed by 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' and the website 'www.von-poll.com' at the bottom.

Codice oggetto: 24331020 - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (GfK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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
- Fördermittelfcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

www.vp-finance.de

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



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'immane 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 – Lichterfelde

Tutto sulla posizione

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 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 Lichterfelde 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 Lichterfelde 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 Energiebedarfsausweis 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 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.

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