

Berlin – Lichterfelde

Vielfältiges Familienwohnen mit perfekter Anbindung: Einladendes Zweifamilienhaus in Toplage

CODICE OGGETTO: 23331047



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186,62 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 502 m²

CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 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: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23331047
Superficie netta	ca. 186,62 m ²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1936

Prezzo d'acquisto	1.499.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	FERN
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.11.2032
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	342.74 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



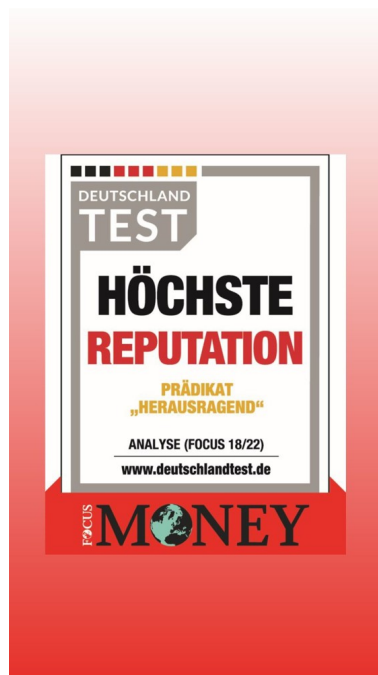
CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten

T.: 030 - 81454690



Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™

Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | berlin.lichterfelde@von-poll.com

IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

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

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
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Una prima impressione

Dies schöne Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1936 ist auf einem schön angelegten, nach Osten ausgerichteten 502m² großen Grundstück beheimatet. Mit insgesamt 186m² Wohnfläche bietet es vielfältige Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Lage im Herzen von Lichterfelde-West ist perfekt angebunden. Ursprünglich als Zweifamilienhaus mit autarken Wohneinheiten konzipiert, kann es jedoch zu einer großzügigen Wohneinheit als Heimat für die große Familie umgestaltet werden. Beim Betreten des Hauses gelangt man ins Treppenhaus, von dem aus die Wohneinheiten im Erdgeschoss, Obergeschoss, das teilweise ausgebaute Dachgeschoss sowie das Kellergeschoss erreichbar sind. Beide Wohneinheiten weisen eine identische Aufteilung auf und präsentieren sich mit großzügigen Eingangsbereichen, die den Zugang zu sämtlichen Zimmern ermöglichen. Wohnen im klassischen Altbau: Ein besonderes Highlight in beiden Wohnungen ist der geräumige, helle Wohn- und Essbereich, der durch eine ansprechende zweiflügelige Schiebetür Zugang zu einem weiteren Zimmer mit angeschlossenem Balkon gewährt. Von hier aus genießt man einen schönen Blick in den gepflegten Garten. Jede Ebene beherbergt zudem ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine Küche. Dielen- und Parkettböden schmücken die Wohnräume beider Etagen, während Küchen und Bäder mit Fliesen ausgestattet sind. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und bietet zwei attraktive Zimmer zur individuellen Nutzung. Ein Teil des Dachbodens ist noch im Rohzustand. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit einer Nutzfläche von 95m² ausreichend Platz für Abstellmöglichkeiten. Hier befinden sich neben zwei Abstellräumen und einem Heizungsraum auch ein kleines Gäste-WC. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab. Das gesamte Anwesen präsentiert sich in einem gepflegten Zustand dennoch muss es an der einen oder anderen Stelle auf einen modernen Stand gebracht werden. Wir stehen Ihnen jederzeit für weitere Informationen und Besichtigungen zur Verfügung und freuen uns auf Ihren Anruf!

CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Dettagli dei servizi

- Zwei Küchen
- Zwei Bäder mit Badewanne
- WC im Keller
- Zwei Balkone
- Parkett in allen Wohnräumen
- Kunststofffenster
- teilweise ausgebautes Dachgeschoss
- Garage
- Stellplatz
- Garten

CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Tutto sulla posizione

Das exklusive Lichterfelde-West gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen, sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten ein angenehmes Wohnumfeld. Zum direkten Umfeld gehören ebenfalls die Seen im Westen und die nahegelegene Schlossstraße in Steglitz, aber auch lokale Zentren wie zum Beispiel der Vorplatz am Bahnhof Lichterfelde-West mit lokalen und vielseitigen Geschäften und einzigartiger Architektur. Wer in Lichterfelde wohnt, will dort selten wieder weg. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen. Man befindet sich hier mitten im Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés. Wichtigste Magistrale ist die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, die im Norden an die B1 angebunden ist, welche nach Westen bzw. Osten führt. Ins südliche Umland sowie zum südlichen Berliner Ring (A10) gelangt man innerhalb weniger Minuten über die nahegelegene Osdorfer Straße und dann die B101. Der Flughafen BER ist mit dem PKW innerhalb von 30 Minuten erreichbar. Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. das bekannte Goethe Gymnasium, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 342.74 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

CODICE OGGETTO: 23331047 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Partner di contatto

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 Berlino - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: zehendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com