Berlin – Lichterfelde

Villa familiare ben tenuta su un terreno unico con possibilità di ampliamento in soffitta.

Codice oggetto: 25331001

PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 196,45 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.404 m^2

Codice oggetto: 25331001 - 14167 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: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25331001
Superficie netta	ca. 196,45 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1935
Garage/Posto auto	1 x Garage, 1 x Altro

Prezzo d'acquisto	1.495.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 97 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	29.01.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	340.15 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Una prima impressione

Questa villa ben tenuta, costruita nel 1935, offre circa 196,45 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 1.404 m², offrendo ampio spazio per una vita confortevole e possibilità di progettazione personalizzate. Con 6 camere, 2 bagni e 2 balconi/terrazze, questa proprietà è ideale per le famiglie che apprezzano gli spazi ampi. Questa affascinante casa degli anni '30 è stata costantemente mantenuta ed è quindi in ottime condizioni. I principali interventi di ammodernamento includono, ad esempio, un nuovo tetto (2005), l'isolamento del tetto (2006), il rinnovo delle travi di supporto del balcone (2006) e una completa ristrutturazione del bagno (2004). Più recentemente, nel 2018, le grondaie sono state sostituite e i soffitti sono stati ridipinti. Questi continui miglioramenti garantiscono un aspetto gradevole e una solida struttura edilizia. La proprietà colpisce per le sue caratteristiche ben tenute e la planimetria attentamente progettata. Al piano terra si trovano l'ampio soggiorno e la zona pranzo, che possono essere separati da un'elegante porta scorrevole in legno. Un'ampia finestra panoramica offre una vista sull'ampio giardino e crea un'atmosfera luminosa e accogliente. Le tende esterne al piano terra, alcune delle quali azionate elettricamente, offrono ulteriore comfort. La cucina attrezzata, ben tenuta, completa il piano terra. Quattro camere da letto vi aspettano al piano superiore, tra cui il bagno padronale con vasca e doccia separata. Il balcone, accessibile direttamente dalla camera da letto principale, offre un piacevole rifugio con vista sul giardino. Anche le altre camere da letto offrono una varietà di utilizzi, come camerette per bambini, ufficio o camere per gli ospiti. La casa dispone di un seminterrato completo con accesso diretto al giardino. Qui, c'è anche ampio spazio per ripostigli o aree hobby. Vale la pena notare che tutti i locali del seminterrato godono di luce naturale. Un garage e un vialetto d'accesso ristrutturato (2012) completano i comfort della proprietà. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio è stato installato nel 1996 e il serbatoio del gasolio da 5.000 litri risale al 1999. Grazie alla manutenzione costante, come la sostituzione delle guarnizioni in silicone delle finestre (2015) e l'impermeabilizzazione del seminterrato (2014), la casa è pronta per essere abitata immediatamente. La soffitta offre inoltre la possibilità di un futuro ampliamento qualora fosse necessario ulteriore spazio abitativo. La proprietà colpisce non solo per la sua generosa zona giorno e le sue diverse caratteristiche, ma anche per il suo ampio terreno. Il giardino ben curato offre ampio spazio per idee di giardinaggio individuali o attività ricreative. Nel complesso, questa villa offre un riuscito mix di tradizione e modernità, offrendo un elevato livello di comfort abitativo in un ambiente elegante. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni o per fissare una visita!

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Dettagli dei servizi

- großzügiges, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im klassischen Stil mit großem Gestaltungspotenzial
- großes Panoramafenster zum Garten im Wohnbereich
- Wohn - und Ess- Bereich sind durch Holzschiebetür getrennt
- Außenjalousien im Erdgeschoss, teilweise elektrisch
- Verdunkelung im Obergeschoss mittels Klappläden
- 1 Garage
- vollunterkellert, Zugang zum Garten
- Master -Badezimmer mit Wanne und Dusche
- gepflegte Einbauküche
- VIESSMANN -Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996 mit 5000 l Tank
- große Gartenterrasse in Ost Ausrichtung
- Balkon vom Schlafzimmer mit einzigartigem Blick in den Garten
- Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Tutto sulla posizione

Dieses 30er-Jahre-Haus befindet sich in einer ausgesprochen gefragten Wohnlage mitten im Herzen des Bezirks Zehlendorf, einem harmonisch gewachsenen Vorort mit altem Villenbestand. Er bietet ein ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. In nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, ein exklusiver großer Fitnessclub und Restaurants. Die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

Viele beliebte Kindergärten und Schulen u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn ist der Zubringer Steglitz, den man in wenigen Minuten erreicht. Zehlendorf ist per Bus (X10 bis Bahnhof Zoo, M48 Richtung Alexanderplatz), S-Bahn und U-Bahn mit der Innenstadt verbunden (S 1, U 3). Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. eine halbe Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar. Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar.

Codice oggetto: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 340.15 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25331001 - 14167 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