

Berlin – Lichterfelde

## Bellissimo appartamento di 3,5 locali in un complesso di edifici storici a Lichterfelde-West

Codice oggetto: 25331033



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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86,67 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25331033 - 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: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25331033                 |
| Superficie netta    | ca. 86,67 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 3.5                      |
| Anno di costruzione | 1926                     |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 395.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune                                                     |

Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo finale di energia                             | 104.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.08.2029        | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1976                                |



Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331033 - 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 81 45 46 90





Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Una prima impressione

Attenzione a tutti gli amanti delle case d'epoca: affascinante appartamento da sogno cerca un nuovo proprietario! Questo accogliente appartamento emana semplicemente un'atmosfera meravigliosa! Già entrando nel complesso edilizio storico attraverso il giardino ben curato, si percepisce che l'architetto Bruno Langkeit ha creato qualcosa di veramente speciale qui tra il 1926 e il 1927. L'atmosfera unica continua nella tromba delle scale. E poi si entra nell'appartamento vero e proprio...: un lungo e splendido corridoio, stanze luminose e spaziose, una cucina e un bagno dal fascino retrò, grandi finestre con doppi vetri appena dipinte, porte in legno originali e pavimenti in legno splendidamente restaurati definiscono il fascino di questo appartamento! I circa 86 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti tra un ampio corridoio, una cucina luminosa e un bagno altrettanto luminoso, tre ampie stanze e una stanza più piccola con vista sul giardino. L'appartamento è libero e quindi ideale per proprietari che non hanno paura di ristrutturare. Le finestre e i pavimenti sono già stati splendidamente restaurati; tutto il resto è a vostra discrezione. L'appartamento comprende un ampio e asciutto ripostiglio nel seminterrato. Non vediamo l'ora di mostrarvi questo gioiello durante una visita!

Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Dettagli dei servizi

- ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9-Parteien-Haus
- Zur Eigentümergemeinschaft gehören 141 Wohneinheiten.
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 21.829 m<sup>2</sup>.
- Das Ensemble steht unter Denkmalschutz.
- Im gemeinschaftlich genutzten, sehr gepflegten Gartenbereich stehen Bänke und Spielbereiche (z.B. Tischtennisplatte, Rutsche etc.) zur Verfügung
- 3,5 Zimmer insgesamt
- Großes Wohnzimmer mit Flügeltür zum benachbarten Zimmer / Esszimmer
- Großes Schlafzimmer
- Weiteres kleines Zimmer
- Küche mit Terrazzoboden
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Alle Wohnräume sind mit wunderschönen, frisch überarbeiteten Dielen ausgestattet
- Original Doppelkastenfester, frisch lackiert
- Großer Kellerraum
- Trockenboden im Dachgeschoss
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt ab 01.01.2026 452 € zzgl. 120 € Instandhaltungsrücklage pro Monat, insgesamt also 572 €.



Codice oggetto: 25331033 - 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 rund um den charmanten S-Bahnhof Lichterfelde-West (S1).

Wichtige Magistralen sind die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten und die B1, welche nach Westen bzw. Osten führt.

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 der Nähe.

Codice oggetto: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.8.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25331033 - 12203 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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