

Berlin – Zehlendorf

Ideale per famiglie! Appartamento di 3,5 locali in
posizione centrale a Lichterfelde con balcone e
posto auto.

Codice oggetto: 25331055



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91,6 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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

Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25331055
Superficie netta	ca. 91,6 m ²
Piano	3
Vani	3.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 14 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2035	Consumo finale di energia	138.50 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

Una prima impressione

Spazioso soggiorno per famiglie con balcone soleggiato, giardino condominiale e parcheggio! Benvenuti nella vostra nuova casa! Questo luminoso e spazioso appartamento familiare di 3,5 locali si trova al terzo piano di un edificio ben tenuto del 1964, in una posizione tranquilla ma con ottimi collegamenti di trasporto. Con circa 91,6 m² di superficie abitabile, offre una disposizione ideale per le famiglie che desiderano combinare comfort e praticità. Un luogo di arrivo: disposizione perfetta per le famiglie. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un ampio corridoio con ampio spazio per cappotti, scarpe e ogni tipo di accessorio. Da qui si accede a tutte le zone giorno, pratiche e ben organizzate per la vita familiare quotidiana. Il cuore dell'appartamento è l'imponente soggiorno e sala da pranzo di circa 47 m², inondata di luce naturale durante tutto il giorno grazie alle ampie finestre. È qui che si svolge la vita familiare: giocare, rilassarsi e mangiare insieme. Il balcone esposto a ovest è un vero punto forte: perfetto per pomeriggi soleggiati, cene all'aperto o una rilassante serata al tramonto. Cucina a misura di famiglia: cucinare, mangiare e trascorrere del tempo insieme. L'ampia cucina invita a cucinare insieme e offre persino spazio per uno spuntino veloce al tavolo da bistrot. Il bagno, rimodernato nel 2018, è dotato di una comoda vasca da bagno e di un ambiente luminoso, ideale per lunghi bagni per i bambini o momenti di relax per i genitori. Anche l'impianto elettrico è stato aggiornato durante la ristrutturazione, garantendo uno standard contemporaneo. Rifugi privati per grandi e piccini. La camera da letto principale, esposta a est, offre un inizio di giornata tranquillo e notti tranquille. La cameretta dei bambini, che può essere utilizzata anche come studio o camera per gli ospiti, è flessibile e può "crescere" con la famiglia: da camera dei bambini a camera per adolescenti. Il parquet di alta qualità nella zona giorno e nella zona notte crea un'atmosfera calda, mentre il bagno è caratterizzato da piastrelle senza tempo. Le finestre con tripli vetri proteggono dal rumore e risparmiano energia, e il soffitto alto 2,70 m crea una sensazione di particolare spaziosità. Più spazio, più possibilità. Al piano interrato troverete un ampio ripostiglio privato di circa 14,5 m², ideale per provviste, biciclette per bambini o attrezzature per hobby. Una lavanderia e un locale per asciugare le biciclette completano i comfort. Un parcheggio condominiale è disponibile nel cortile posteriore. Particolarmente interessante per le famiglie: il giardino condominiale offre ampio spazio per giocare, correre o semplicemente rilassarsi nella natura. In breve: una casa che cresce con voi! Questo appartamento ben curato colpisce per la sua disposizione spaziosa, le finiture di alta qualità e l'ambiente a misura di famiglia. Una casa che offre un senso di sicurezza e, allo stesso tempo, ampio spazio per la vita dinamica della vostra famiglia. Il luogo perfetto per la vostra nuova casa! L'appartamento sarà pronto per essere abitato da fine luglio 2026! Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e

a scoprire di persona i numerosi vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

Dettagli dei servizi

- helle 3,5-Zimmer-Etagenwohnung
- einladende Küche mit Sitzgelegenheit
- heller Wohn - und Ess- Bereich mit einer Fläche von ca. 47 m² mit Zugang zum Balkon / Ausrichtung nach Westen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer/ Gästezimmer mit Ausrichtung nach Osten
- Modernisierung des Bades 2018
- Modernisierung Elektrik 2018
- Fußböden: Parkett und Fliesen
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Deckenhöhe: 2,70 Meter
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne
- Gemeinschaftsgarten
- sehr großzügiger Kellerraum mit ca 14,5 m² Fläche
- separater Wasch- und Trockenraum im Keller
- Parkmöglichkeit auf rückwärtigem Hof / separater Fahrradkeller
- Wohngeld: 430 €
- Ölheizung
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 14,5 m²

Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt am Ostpreußendamm 77a im beliebten Berliner Ortsteil Lichterfelde (Steglitz-Zehlendorf) – einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Das Umfeld zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen, einen hohen Grünanteil und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

Der in unmittelbarer Nähe gelegene Teltowkanal samt seiner Spielplätze erfreut sich nicht nur großer Beliebtheit bei Familien, sondern lädt auch zu ausgedehnten sportlichen Aktivitäten ein.

Perfekt für Familien & Berufstätige

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen, Kitas und Spielplätze, darunter auch das renommierte Willi-Graf-Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgen mehrere Parks und Grünflächen in der nahen Umgebung.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Der Ostpreußendamm ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und der S-Bahnhof Osdorfer Straße (S25/S26) ist schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangt man rasch in Richtung Steglitz, Zehlendorf und auf die Stadtautobahn.

Gepflegtes, grünes Wohnumfeld

Lichterfelde zählt zu den traditionell guten Wohnadressen Berlins. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausgebieten. Trotz der guten Erreichbarkeit bleibt das Wohngefühl ruhig und angenehm – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und ein harmonisches Umfeld legen.

Fazit

Die Lage am Ostpreußendamm vereint urbanen Komfort mit grünem, familienfreundlichem Wohnen. Die hervorragende Infrastruktur, die schnelle Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen diese Adresse äußerst attraktiv.

Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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