

Berlin – Lichterfelde

## Idillio familiare a Steglitz-Zehlendorf - Rara opportunità con ampia terrazza, giardino e garage

Codice oggetto: 25331052



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 237,55 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 761 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25331052
Superficie netta	ca. 237,55 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	1.199.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1995
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 193 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	07.11.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	303.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936



Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331052 - 14167 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: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





**Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde**

## Una prima impressione

Situata in una delle zone residenziali più ambite di Berlino, nel verdeggiante ma ben collegato quartiere di Zehlendorf, questa affascinante casa unifamiliare risale al 1936. Situata su un generoso terreno di circa 761 m<sup>2</sup>, questa solida casa a doppia abitazione offre un totale di circa 237,55 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e ulteriori 193,25 m<sup>2</sup> di superficie utile, offrendo ampio spazio per una varietà di possibilità di progettazione. Disposta su tre piani, la casa è particolarmente adatta a famiglie numerose e a coloro che desiderano vivere con più generazioni. La disposizione colpisce per gli ambienti luminosi e ben proporzionati. Accedendo al piano terra tramite la scala, si trova un corridoio che conduce alle altre stanze. Due ampi soggiorni sono collegati in tipico stile berlinese e possono essere facilmente separati da pratiche porte scorrevoli. Entrambi gli ambienti si aprono sulla terrazza di circa 60 m<sup>2</sup> con una magnifica vista sul giardino ben curato e sulle sue piante mature. Una cucina, un bagno con doccia e un'altra stanza completano questo piano. Il piano superiore, con una disposizione pressoché identica, è raggiungibile tramite la scala. Uno dei soggiorni offre accesso a un grazioso balcone. Su questo piano, le due stanze possono essere utilizzate anche separatamente tramite porte scorrevoli. Il bagno è dotato di vasca. La mansarda offre due ulteriori stanze, un disimpegno, un bagno con doccia e un ripostiglio con finestra. In totale, la proprietà dispone di otto stanze, offrendo una varietà di potenziali utilizzi. Il seminterrato ospita il locale caldaia e ulteriori locali che possono essere utilizzati come sala hobby, officina, lavanderia o ripostiglio. Un punto di forza particolare è l'ampia terrazza esposta a sud-ovest, che si affaccia sul giardino e invita a soffermarsi nelle giornate di sole. Il giardino appartato, con le sue piante mature e diversi alberi da frutto, è una vera oasi dallo stress della vita quotidiana. Le persiane al primo piano offrono una perfetta protezione solare, anche nelle giornate estive più calde. Un impianto di irrigazione e una cisterna d'acqua da 3000 litri facilitano la cura del giardino. La casa è liberamente accessibile da tutti i lati, trovandosi al centro della proprietà, e ha accesso diretto al garage e alla cantina. I locali della cantina sono accessibili anche direttamente dal giardino. Tutte le informazioni si basano sulla documentazione attualmente disponibile e sono state fornite al meglio delle nostre conoscenze.

Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Tutto sulla posizione

### Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Zehlendorf, einer der grünsten und zugleich gefragtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grundstücken und einer hohen Lebensqualität.

### Bildung & Betreuung

Schulen: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere renommierte Bildungseinrichtungen, darunter die Schweizerhof-Grundschule, die bilinguale Phorms-Schule sowie das international bekannte John-F.-Kennedy-Gymnasium.

Kindertagesstätten: Zahlreiche Kitas sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine hervorragende Betreuungssituation.

### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Netto (ca. 800 m), Kaufland (ca. 900 m) und Lidl (ca. 1,3 km) gewährleisten eine schnelle Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Ein Kiosk sowie kleinere Fachgeschäfte in der Umgebung runden das Angebot ab.

In Zehlendorf gibt es zudem beliebte Wochenmärkte mit frischen Produkten aus der Region.

### Freizeit & Erholung

Spielplätze und Parks: Gleich mehrere Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der nächste Park liegt nur rund 400 m entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Natur & Grünflächen: Die wald- und seenreiche Umgebung Zehlendorfs, darunter der Schlachtensee und der Grunewald, bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.



### Gesundheit & medizinische Versorgung

Das renommierte Helios Klinikum Emil von Behring ist nur 1,5 km entfernt. Mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie die Süd-Apotheke befinden sich in kurzer Distanz zur Immobilie.

### Verkehrsanbindung

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle Pinnauweg (ca. 395 m)

S-Bahnhof Zehlendorf (ca. 1,5 km)

U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim (ca. 3,2 km)

#### Straßenanbindung:

Autobahnanschluss (A115) in ca. 4,7 km Entfernung

Flughafen BER in rund 30 Minuten erreichbar (ca. 16,7 km)

Fahrrad & Fußwege: Die flache Umgebung ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß – sowohl für Einkauf als auch Freizeit.

### Umfeld & Lebensqualität

Familienfreundliche Infrastruktur: Die Lage überzeugt durch ihre Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Hohe Lebensqualität: Die Kombination aus Bildungsangeboten, Freizeitmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten macht das Umfeld besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

Codice oggetto: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 303.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
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 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: 25331052 - 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](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)