

Berlin – Lichterfelde

## Bellissimo appartamento ristrutturato al piano terra con 4 locali e terrazza con giardino!

Codice oggetto: 25331053



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

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25331053 - 12209 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: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25331053              |
| Superficie netta    | ca. 93 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1984                  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 490.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 28 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio          | Consumo finale di energia                             | 170.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.07.2028    | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984                                |

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331053 - 12209 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: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà

**VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto: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
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING **COMMERZBANK** **KFW**

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Una prima impressione

Questo splendido appartamento al piano terra con terrazza privata e accesso diretto al giardino condominiale dispone di quattro locali luminosi e circa 93 metri quadrati di superficie abitabile. Fa parte di un complesso residenziale costruito nel 1984, composto da cinque edifici e da un condominio di 55 unità. I quattro locali sono ben proporzionati e luminosi grazie alle finestre a tutta altezza. La zona giorno leggermente ribassata offre accesso alla terrazza giardino esposta a sud. Sopra la zona giorno si trovano una zona pranzo separata e la cucina, visivamente separata, dotata di moderni mobili componibili e di tutti gli elettrodomestici necessari. Il bagno e il WC per gli ospiti si trovano, come era tipico all'epoca, all'interno dell'edificio e dispongono di cabina doccia, WC e lavabo, oppure di WC e lavabo. L'immobile è stato oggetto di un'ampia e meticolosa ristrutturazione nel 2010 ed è in ottime condizioni. Le caratteristiche dell'appartamento, tra cui tende esterne elettriche con zanzariere integrate, un armadio su misura nella nicchia del corridoio, una magnifica libreria su misura, una cabina doccia e un sistema di irrigazione del giardino, soddisfano anche i più elevati standard abitativi. Un altro punto forte è l'adiacente sala hobby di 22 m²! Questa stanza è illuminata e riscaldata naturalmente, offrendo una varietà di utilizzi. C'è anche un ripostiglio separato nel seminterrato. Un posto auto è disponibile in affitto previa iscrizione in lista d'attesa. **IMPORTANTE:** l'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 2025! È costituito da una combinazione di pompa di calore aria-acqua e caldaia a gas, rendendolo completamente a prova di futuro. A breve verrà rilasciato un nuovo certificato di prestazione energetica aggiornato. Vi invitiamo cordialmente a visitare questo meraviglioso appartamento: ne rimarrete entusiasti!

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Dettagli dei servizi

- vier wunderbar helle Zimmer mit mit Blick ins Grüne , offene Küche & herrliche Gartenterrasse
- überall bodentiefe Fenster, daher sehr helle Räume
- überall elektrische Außenjalousien (Metall) mit Fernbedienung
- Wohnbereich etwas abgesenkt & über drei Stufen zugänglich mit Ausgang zur Gartenterrasse (Südausrichtung)
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, WC & Waschtisch
- separate Gäste - Toilette
- hochwertiges, durch Tischler maßangefertigtes Einbauregal im Gästezimmer
- Nische im Flurbereich mit praktischem Einbauschränk
- das Haus ist über insgesamt 4 flache Stufen erreichbar, die Wohnung selbst ist ebenerdig (barrierefrei) zugänglich
- wundervolle Gartenterrasse mit Südausrichtung & Sichtschutz, schöner Pflanzenbewuchs
- sehr großer, ca. 22m<sup>2</sup> großer Hobbyraum (mit Fenster, Strom & Heizung) plus ein zusätzlicher Kellerraum
- umfangreich & mit viel Liebe zum Detail im Jahr 2010 renoviert/saniert
- im Jahr 2025 NEUE Heizungsanlage (Kombination Luft-Wärme-Pumpe/Gas)!!! Energieausweis daher nicht aussagekräftig!!!
- PKW - Stellplatz kann als Freiplatz oder Tiefgaragenstellplatz angemietet werden (Warteliste)

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Lichterfelde, einem Ortsteil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre aus und zählt zu den begehrteren Wohnlagen im Berliner Südwesten.

### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Buslinien in fußläufiger Entfernung bieten eine direkte Verbindung zu den S-Bahnhöfen Lichterfelde Ost und Osdorfer Straße, von wo aus die Berliner Innenstadt in rund 25 Minuten erreicht werden kann. Mit dem Auto sind die Stadtautobahn A100 sowie die Bundesstraße B101 zügig erreichbar.

### Infrastruktur

Unweit der Immobilie befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum „LIO Lichterfelde“ sowie das Schloss-Straßen-Zentrum in Steglitz bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

### Freizeit und Erholung

Die Umgebung punktet mit der unweit angrenzenden Brandenburger Feldflur, dem nahen Mauerweg und einer Vielzahl an Grünflächen, Parks und Spielplätzen – ideal für Familien und Naturliebhaber, die zu Spaziergängen, zum Joggen oder zu Radtouren einladen.

### Fazit

Der Lichterfelder Ring bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und städtischer Infrastruktur. Die Lage eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Berufstätige, die eine gut angebundene, lebenswerte Wohnlage im Süden Berlins suchen.

Codice oggetto: 25331053 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25331053 - 12209 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)