Berlin – Lichterfelde

Luminoso appartamento di 2 locali a Lichterfelde

Codice oggetto: 25331050S

PREZZO D'ACQUISTO: 180.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 52,52 m² • **VANI:** 2

Codice oggetto: 25331050S - 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: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25331050S
Superficie netta	ca. 52,52 m²
Vani	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1905

Prezzo d'acquisto	180.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	145.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

Codice oggetto: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 81 45 46 90

Leading Real Estate Companies of the World

Shop Berlin Lichterfelde / Lankwitz I Curtiusstraße 3 I 12205 Berlin I lichterfelde@von-poll.com

Codice oggetto: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Una prima impressione

In vendita un grazioso e luminoso appartamento seminterrato situato in un edificio storico risalente al 1905. L'appartamento offre 52,52 m² di superficie abitabile e dispone di due ampie stanze. La disposizione funzionale comprende una cucina attrezzata e un bagno. Il proprietario era in possesso di un permesso di soggiorno rilasciato dall'ufficio distrettuale per utilizzare l'appartamento come casa vacanze. Sebbene l'immobile necessiti di alcuni lavori di ristrutturazione, rappresenta un'eccellente opportunità per persone creative che desiderano personalizzare lo spazio abitativo secondo il proprio gusto. I recenti interventi di ammodernamento forniscono una solida base: la facciata è stata rinnovata nel 2005, l'impianto elettrico è stato aggiornato nel 2015, le pareti esterne dell'intero appartamento sono state isolate dall'interno ed è stato installato un moderno sistema di ventilazione con recupero energetico ad alta efficienza. Questo garantisce un sonno confortevole anche con le finestre chiuse. Inoltre, la caldaia è stata sostituita nel 2022, dotando l'appartamento di un moderno sistema di riscaldamento centralizzato a gas che garantisce una piacevole distribuzione della temperatura. Il tetto della casa è stato parzialmente ristrutturato nel 2017. L'appartamento è dotato di pavimenti in laminato, che creano un passaggio armonioso tra le stanze. La cucina componibile offre ampio spazio di stoccaggio ed è attrezzata in modo funzionale, facilitando l'uso quotidiano. Nonostante la posizione al piano seminterrato, l'appartamento è piacevolmente luminoso grazie alle ampie finestre. Il giardino adiacente può essere utilizzato a piacere. Questo appartamento si trova in un quartiere consolidato che ha mantenuto il carattere dei decenni passati. La posizione vanta la vicinanza a negozi, mezzi pubblici e varie attività per il tempo libero, migliorando ulteriormente il comfort abitativo. L'eccellente infrastruttura rende l'appartamento ideale per i pendolari o per coloro che apprezzano una posizione centrale. L'immobile offre un ripostiglio con serratura all'interno dell'edificio, offrendo ai residenti ulteriore spazio di archiviazione. I potenziali acquirenti che apprezzano il fascino di un edificio d'epoca e sono disposti a investire nella modernizzazione troveranno questa proprietà interessante. Il prezzo interessante dell'appartamento consente ristrutturazioni personalizzate in base alle preferenze individuali, consentendo la realizzazione di uno spazio abitativo personalizzato. Se questa proprietà ha suscitato il vostro interesse, non esitate a fissare un appuntamento per visionarla di persona. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Dettagli dei servizi

- Helle 2-Zimmer Souterrainwohnung
- Wohnzimmer mit Blick in den Vorgarten, Holzfenster 2-fach Verglasung und Laminatfußboden
- Küche renovierungsbedürftig, einfacher Dielenboden
- gefliestes älteres Bad ohne Fenster
- Schlafzimmer mit Laminat, Holzfenster 2-fach Verglasung (2024) vergittert
- Abstellkammer mit Fenster vergittert und Waschmaschinenanschluss
- Flur Laminat
- kleines Kellerabteil
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit effizienter Energierückgewinnung
- Innendämmung der Außenwände
- individuelle Gartennutzung

Codice oggetto: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Lichterfelde Ost ist das älteste Villenviertel Berlins und gehört seit jeher zu den beliebten und daher gefragtesten Wohnlagen im südlichen Berlin. Er ist geprägt durch einen bunten Mix aus herrschaftlichen Villen an von alten Bäumen gesäumten Straßen, familienfreundlichen, gewachsenen Einfamilienhausquartieren mit Siedlungscharakter sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern in gutbürgerlicher Umgebung.

Ob gute Restaurants, kleine, nette Cafés oder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ob Banken, Ärzte, Schulen oder Kitas - alles befindet sich stets in gut erreichbarer, meist fußläufiger Nähe. Das quirlige Umfeld des weithin bekannten und allseits beliebten Kranoldplatzes mit seinen wunderbaren Wochenmärkten stellt den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Lichterfelde Ost dar.

Ein wirklich signifikanter Vorteil dieser Wohnung ist ihre hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring.
Sie erreichen in ca. 5 Gehminuten den S-Bahnhof „Osdorfer Straße“, von dort sind es mit der S-Bahn ca. 2 Minuten bis zum Regionalexpress-Anschluss, ca. 11 Minuten bis zum S- und Fernbahnhof „Südkreuz (Berlin)“ und ca. 20 Minuten bis zum Potsdamer Platz.
Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen BER in Schönefeld ca. 25 Fahrminuten entfernt.

Codice oggetto: 25331050S - 12209 Berlin – Lichterfelde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 145.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25331050S - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com