

Berlin - Lichterfelde

Architektenhaus für 2 Familien + Apartment nahe Kranoldplatz!

Número da propriedade: 26331017nn



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • ÁREA: ca. 355 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 853 m²

Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

Numa vista geral

Número da propriedade	26331017nn
Área	ca. 355 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Casas de banho	3
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	995.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Área útil	ca. 32 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Eletricidade
Certificado Energético válido até	17.09.2035
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	126.70 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

Uma primeira impressão

Großzügiges Zweifamilienhaus + Apartment! Vielseitig nutzbar & nahe des Kranoldplatzes!

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügiges Wohnen, attraktive Einnahmemöglichkeiten und nachhaltige Technik.

Ursprünglich 1972 als Bungalow aus Gasbetonbauteilen errichtet, wurde das Haus 1988 durch die Aufstockung des Dachgeschosses erweitert, 1992 ausgebaut und bietet heute eine Gesamtwohnfläche von ca. 355 m² auf einem 853 m² großen Grundstück.

Die Immobilie umfasst:

- eine 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (aktuell vermietet, ab 30.08.2026 bezugsfrei!)
- eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- ein separates Einliegerapartment (aktuell vermietet)

Alle Einheiten verfügen über eigene Zugänge sowie separate Terrassenbereiche, was ein hohes Maß an Privatsphäre ermöglicht – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Besondere Highlights:

- weitläufiger, liebevoll angelegter Garten mit Sauna
- Photovoltaikanlage (Baujahr 2010, 21 kW) mit garantierter Förderung bis 2030
- zusätzliche Einnahmen durch Stromeinspeisung (ca. 440 € monatlich)
- aktuelle Mieteinnahmen der Erdgeschosswohneinheiten: ca. 2.200 € monatlich
- vollständig fossilfreie Beheizung des Gebäudes durch Elektroheizung
- Glasfaseranschluss für modernes Arbeiten und Wohnen
- zwei Garagen sowie zwei Außenstellplätze

Ausstattung & Modernisierungen:

- Einbauküchen in allen Wohneinheiten
- Erneuerung von Küchen, Bädern sowie Bodenbelägen (Dielen/Parkett/Kork) von 1992-2000
- neue Fensterverglasungen im Erdgeschoss (2019)
- sehr gute Dachdämmung (ca. 40 cm)
- kein Keller – kein Schichtenwasserproblem

Die Architektur des Hauses ist besonders ansprechend und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Eigennutzung. Die größere Erdgeschosswohnung wird zum 30.08.2026 bezugsfrei! Für das

vermietete Apartment im Erdgeschoss kann problemlos Eigenbedarf angemeldet werden.

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, nachhaltige Energienutzung und flexible Nutzungskonzepte in einer ruhigen und attraktiven Umgebung verbinden möchten.

Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

Detalhes do equipamento

- Großzügiges Zweifamilienhaus plus Einliegerapartment
- Rund 355 m² Wohnfläche auf einem etwa 853 m² großen Grundstück!
- Insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer & 4 Badezimmer
- Vier Gartenterrassen
- Zwei Saunen – jeweils 1 x in der großen EG - Wohnung & 1 x im Gartenbereich
- Drei voll ausgestattete Einbauküchen
- Zusätzliches Gäste-WC mit integrierter Dusche in der großen Wohnung im Erdgeschoss
- Separate Einliegerwohnung (Apartment) vorhanden
- Zwei Außenstellplätze für Fahrzeuge
- Zwei Garagenstellplätze
- Photovoltaikanlage mit 21,4 kWp Leistung (gefördert bis 2030)
- Elektroheizung mit Sölker Marmor (hoher Anteil an Infrarotstrahlen) im Obergeschoss
- Moderner Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Dreifach verglaste Fenster im Erdgeschoss
- Kameraüberwachungssystem mit Speicherfunktion
- Satellitenanlage für TV-Empfang
- Die große Erdgeschosswohnung wird zum 30.08.2026 bezugsfrei!

Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

Tudo sobre a localização

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 dieses Stadtteils ist seine hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring. So erreichen Sie ab dem S-Bahnhof Lichterfelde Ost via der Linie S25 in wenigen Minuten den Potsdamer Platz oder haben per Regionalexpress Anschluss an den Hauptbahnhof, das Berliner Umland oder sogar die Ostsee. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 15 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 Minuten Fahrminuten entfernt.

Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26331017nn - 12209 Berlin - Lichterfelde

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com