Berlin – Lichterfelde

Lichtdurchflutete, vermietete Altbauwohnung in charmantem denkmalgeschützten Ensemble

Objektnummer: 25331017

KAUFPREIS: 350.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 84,74 m² • **ZIMMER:** 3.5

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	25331017
Wohnfläche	ca. 84,74 m²
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2.5
Badezimmer	1
Baujahr	1926

Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	116.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Diese charmante, lichtdurchflutete Wohnung lässt die Herzen von Altbaufans höher schlagen!

Sie befindet sich in der ersten Etage eines attraktiven denkmalgeschützten Gebäudeensembles, erbaut in den Jahren 1926 bis 1927. Der Architekt Bruno Langkeit, der für die GAGFAH diese ausgesprochen schöne Anlage entworfen hatte, bekam damals von Kollegen und Architekturkritikern viel Anerkennung und Aufmerksamkeit für sein Wirken.

Bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen wurde besonderes Augenmerk auf Ruhe und Besonnung der Wohnräume gelegt, so dass diese nicht zur Straße, sondern - in Richtung Süden - zum Inneren der hübschen Wohnanlage ausgerichtet sind. Hier sind entsprechend dem Gartengestaltungskonzept aus den 1920er Jahren attraktive Grünbereiche geschaffen worden, umfasst von Buchen- und Ligusterhecken.

In der Wohnung finden sich noch viele Originalelemente wie die bauzeitlichen Doppelkastenfenster und Türen. Die Türhöhe liegt bei 1,95 m, die Deckenhöhe der Wohnräume beträgt angenehme 2,93 bis 2,95 m.
Die 84,74 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen großzügigen Flur mit praktischem Abstellschrank, ein großes Wohnzimmer mit einem hellen Wintergartenbereich, ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres helles Zimmer, das aktuell als Esszimmer genutzt wird, einen kleinen Raum, ideal als Arbeitszimmer zu nutzen, ein Bad mit Badewanne und eine große, gemütliche Küche, die genug Platz für Esstisch und Stühle bietet.

Die Mieter dieser anheimelnden Wohnung, ein älteres Ehepaar, wohnen schon seit 1968 in der Wohnung und haben diese stets liebevoll gepflegt und instandgehalten.

Zu der Wohnung gehört ein etwa 20 m² großer Kellerraum.

Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt inklusive Instandhaltungsrücklage aktuell 500 € / Monat.

Wenn Sie Interesse an dieser vermieteten hübschen Altbauwohnung haben, rufen Sie uns gerne an!

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

- 84,74 m² Wohnfläche
- 6-Parteien-Haus
- Zur Eigentümergemeinschaft gehören 141 Wohneinheiten.
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 21.829 m².
- Das Ensemble steht unter Denkmalschutz.
- 3,5 Zimmer insgesamt
- Großes Wohnzimmer mit Wintergartenbereich
- Großes Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer, aktuell als Esszimmer genutzt
- Kleines Zimmer
- Küche mit Einbauküche und Platz für einen Esstisch und Stühle
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Teppichboden in den Wohnräumen und im Flur. Darunter verbergen sich alte Dielen.
- PVC in Holzoptik im Schlafzimmer
- PVC in Fliesenoptik in Küche und Bad
- Original Doppelkastenfester
- 20 m² großer Kellerraum
- Trockenboden im Dachgeschoss
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt (inklusive Instandhaltungsrücklage) aktuell 500 € / Monat

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

Das exklusive Lichterfelde-West gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen, sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten ein angenehmes Wohnumfeld. Zum direkten Umfeld gehören ebenfalls die Seen im Westen und die nahegelegene Schlossstraße in Steglitz, aber auch lokale Zentren wie zum Beispiel der Vorplatz am Bahnhof Lichterfelde-West mit lokalen und vielseitigen Geschäften und einzigartiger Architektur.

Wer in Lichterfelde wohnt, will dort selten wieder weg. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen.

Man befindet sich hier mitten im Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés.

Wichtige Magistrale ist die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, die im Norden an die B1 angebunden ist, welche nach Westen bzw. Osten führt.

Der Flughafen BER ist mit dem PKW innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. das bekannte Goethe Gymnasium, befinden sich in der Nähe.

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.8.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25331017 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com