

Berlin – Lichterfelde

# Helle 4 Zimmerwohnung mit Süd-West-Balkon, Keller, Stellplatz / Ladesäule und Gartennutzung

Objektnummer: 25331030



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

KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25331030      |
| Wohnfläche   | ca. 89 m²     |
| Etage        | 2             |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1999          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 439.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 9 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 91.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 28.09.2027     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1998              |

Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in begehrter Lage von Berlin-Lichterfelde. Diese schöne, helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten aus dem Jahr 1999. Mit ca. 89m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein ideales Zuhause für Paare und Familien, die urbanes Leben mit Ruhe und Komfort verbinden möchten. Sie gelangen über den gepflegten Hausflur in einen Eingangsbereich und den Flur. Von diesem gehen zur rechten Seite drei schöne Zimmer ab. Auf der linken Seite erreicht man einen kleinen Raum, der sich ideal als Garderobe oder Hauswirtschaftsraum eignet. Das Badezimmer, sowie das Gäste-WC gehen ebenfalls zur linken Seite ab. Das Highlight der Wohnung ist das helle großzügig geschnittene Wohnzimmer mit offener Küche, von diesem auch der Balkon betreten werden kann. Zu der Wohnung gehört ein Keller, ein gemeinschaftlich genutzter Wäsche-Trockenraum, ein Stellplatz mit Ladesäule, sowie eine gemeinschaftliche Gartennutzung. Wir freuen uns über Ihren Anruf.

Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Ausstattung und Details

Wohn-/Essbereich:

Offene Küche

Laminatboden

Direkter Zugang zum Balkon mit automatischen Jalousien / Markise und Fliegenschutz

Schlafzimmer:

Laminatboden

Kinderzimmer / Büro 1:

Laminatboden

Elektrischer Rollladen

Kinderzimmer / Büro 2:

Laminatboden

Elektrischer Rollladen

Badezimmer:

Dusch- / Badewanne

Fliesenboden weiß

Gäste-WC:

Fliesenboden weiß

Abstellraum/Garderobe:

Fliesenboden

Flur / Diele:

Laminatboden

Zugang zu allen Zimmern

Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Alles zum Standort

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 In unmittelbarer Nähe 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 unmittelbar 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.

Objektnummer: 25331030 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2027. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25331030 - 12209 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: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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