

Berlin – Lichterfelde

# Wunderschöne 3,5-Zimmer-Altbauwohnung in denkmalgeschützter Wohnanlage in Lichterfelde- West

Objektnummer: 25331033



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25331033 - 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: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	25331033
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3.5
Baujahr	1926

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



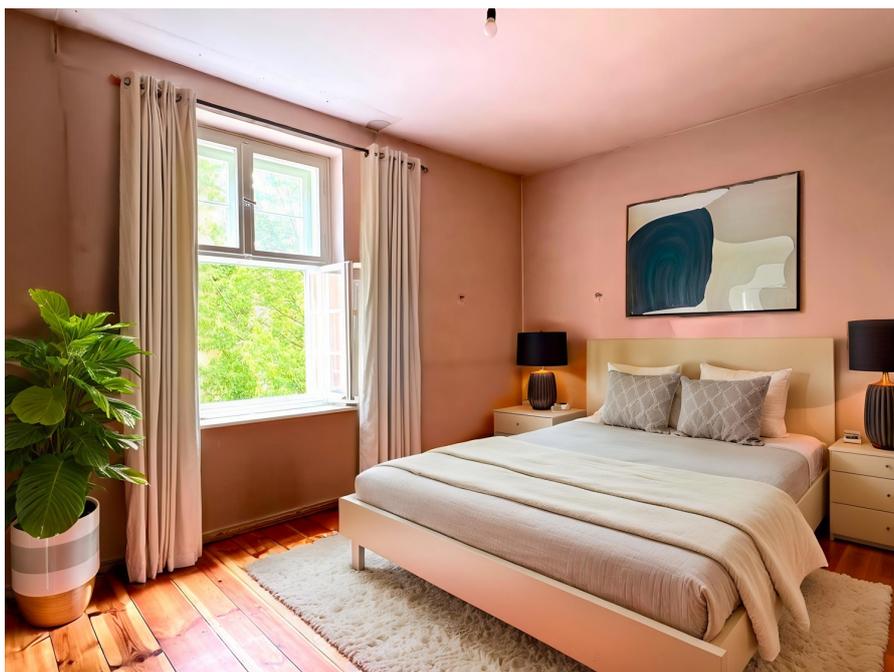
Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



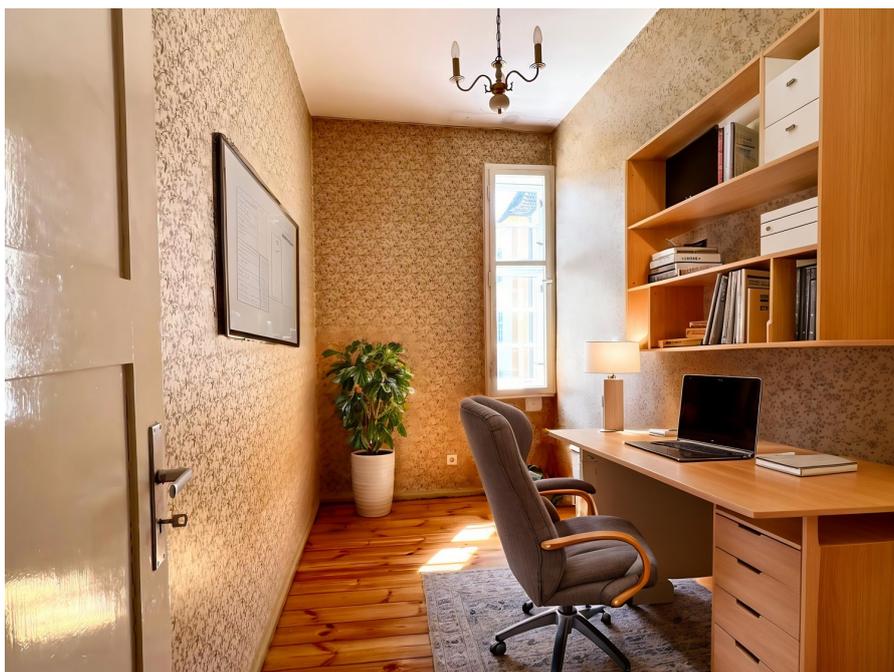
Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331033 - 12203 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: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Ein erster Eindruck

Altbaufans aufgepasst: Charmante Traumwohnung sucht Liebhaber!

Diese behagliche Wohnung hat einfach eine tolle Ausstrahlung! Schon wenn man die denkmalgeschützte Wohnanlage über den gepflegte Gartenbereich betritt, spürt man, dass der Architekt Bruno Langkeit in den Jahren 1926 bis 1927 hier etwas Besonderes geschaffen hat. Im Treppenhaus geht es weiter mit der besonderen Atmosphäre. Und dann kommt man in die Wohnung...: Ein langer, schöner Flur, helle und großzügige Räume, Küche und Bad mit Retro-Charme, große und bereits frisch lackierte Doppelkassfenster, Original-Holztüren und wunderschön überarbeitete Holzdielen machen den Charme dieser Wohnung aus!

Die etwa 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einen großzügigen Flur, eine lichtdurchflutete Küche und ein ebenfalls sehr helles Bad, drei große Zimmer und ein kleines Zimmer mit Blick in den Garten.

Die Wohnung ist frei und damit ideal für Selbstnutzer, die keine Scheu haben, die Räume zu renovieren.

Fenster und Dielen sind bereits wunderschön instandgesetzt; alles andere können Sie nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Zu der Wohnung gehört ein großer und trockener Kellerraum.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Schmuckstück bei einer Besichtigung vorzustellen!

Objektnummer: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Ausstattung und Details

- ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9-Parteien-Haus
- Zur Eigentümergemeinschaft gehören 141 Wohneinheiten.
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 21.829 m<sup>2</sup>.
- Das Ensemble steht unter Denkmalschutz.
- Im gemeinschaftlich genutzten, sehr gepflegten Gartenbereich stehen Bänke und Spielbereiche (z.B. Tischtennisplatte, Rutsche etc.) zur Verfügung
- 3,5 Zimmer insgesamt
- Großes Wohnzimmer mit Flügeltür zum benachbarten Zimmer / Esszimmer
- Großes Schlafzimmer
- Weiteres kleines Zimmer
- Küche mit Terrazzoboden
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Alle Wohnräume sind mit wunderschönen, frisch überarbeiteten Dielen ausgestattet
- Original Doppelkastenfester, frisch lackiert
- Großer Kellerraum
- Trockenboden im Dachgeschoss
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt aktuell 585 € zzgl. 119 € Instandhaltungsrücklage pro Monat.

Objektnummer: 25331033 - 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 rund um den charmanten S-Bahnhof Lichterfelde-West (S1).

Wichtige Magistralen sind die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten und die B1, 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: 25331033 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.8.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25331033 - 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: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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