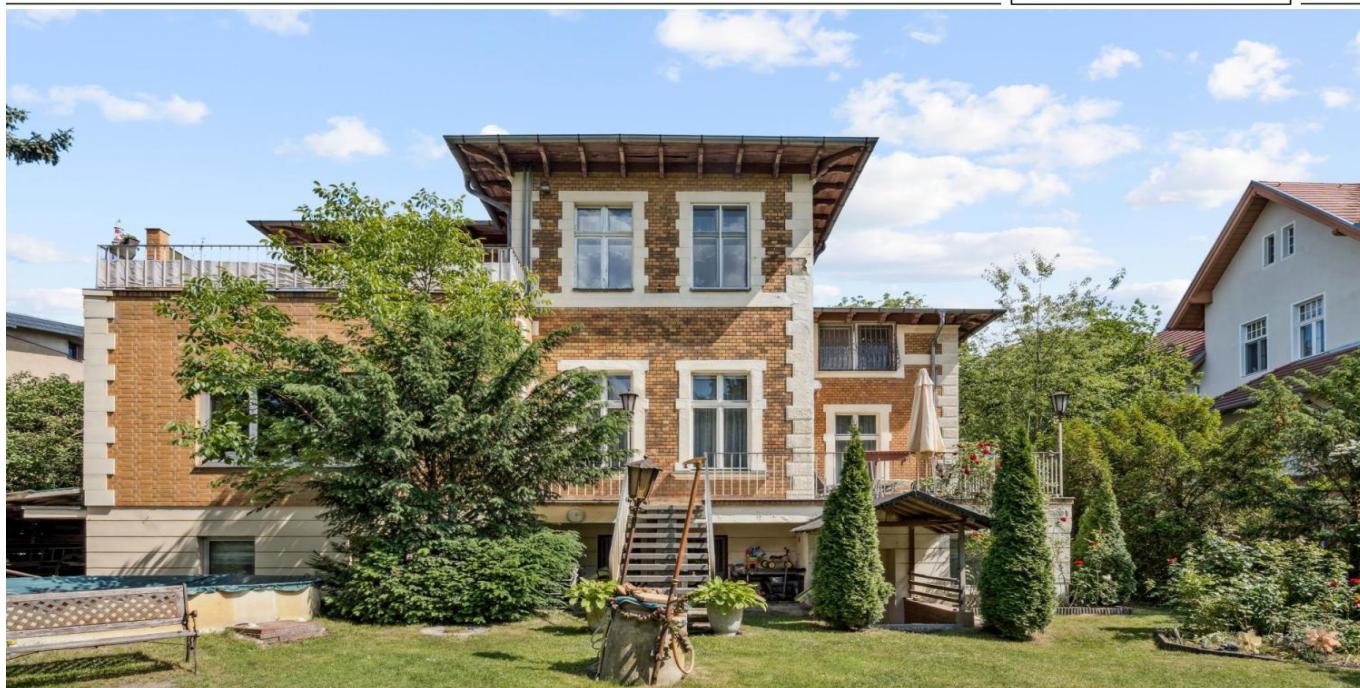


Berlin – Lichterfelde

# Hübsches Juwel auf großem Grundstück in Lichterfelde

Objektnummer: 25331036



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

KAUFPREIS: 2.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 323,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.288 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25331036                               |
| Wohnfläche   | ca. 323,84 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer       | 9                                      |
| Badezimmer   | 3                                      |
| Baujahr      | 1889                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 2.200.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1990                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche  |

Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas            |                |                                |

Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331036 - 12207 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: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Ein erster Eindruck

Das beeindruckende Einfamilienhaus in Lichterfelde bietet auf einer Wohnfläche von ca. 324 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.288 m<sup>2</sup> Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die 1889 erbaute Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, wurde jedoch letztmals 1990 modernisiert und erfordert zeitgemäße technische Aufwertungen.

Mit insgesamt 9 Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für die große Familie. Die Zimmer sind teilweise mit Stuckdecken verziert, was den historischen Charme des Hauses unterstreicht. Einige der Decken sind derzeit abgehängt und mit Holz vertäfelt. Der großzügige Keller kann aufgrund seiner Deckenhöhen flexibel genutzt werden und bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Freizeitaktivitäten.

Aktuell wird das Gebäude als Zweifamilienhaus genutzt und verfügt daher über zwei Küchen. Dies bietet die Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung eines separaten Wohnbereichs.

Das Haus zeichnet sich durch zwei große Terrassen aus, von denen aus die meisten Zimmer und Außenbereiche einen Blick in den weitläufigen Garten ermöglichen. Der Garten bietet durch seine Größe Platz für verschiedene Freizeitmöglichkeiten. Hier befinden sich neben dem Tiefbrunnen ein Pool, der für Erfrischung an warmen Tagen sorgt.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Carport zur Verfügung.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre ideale Eignung für Familien aus, die Wert auf viel Platz im und um das Haus legen, und die bereit sind, in die technische Modernisierung zu investieren, um den Komfort nach heutigen Standards zu erhöhen. Die Lage in Lichterfelde bietet urbanes Wohnen mit der Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr, kombiniert mit dem Flair eines Hauses aus der Gründerzeit.

Bitte beachten Sie, dass das Haus unter Ensembleschutz steht (Wohnhaus, 1888–1889 von Julius Assmann).

Sie sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dem Potenzial dieses Hauses zu machen und eine Besichtigung zu vereinbaren, um den Charme und die Möglichkeiten dieses Einfamilienhauses kennenzulernen.

Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Ausstattung und Details

- Aktuelle Nutzung als Zweifamilienhaus
- Zwei Küchen
- Parkett
- Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 3,60m
- Kaminofen
- Stuck an den Decken
- Zwei große Terrassen
- Großer Garten
- Pool im Garten
- Garage
- Carport
- Ensembleschutz

Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Alles zum Standort

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.

Das exklusive Lichterfelde 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 Kranoldplatz.

Der Regional- und S-Bahnhof Lichterfelde Ost ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Von dort ist man in einer knappen halben Stunde am Bahnhof Friedrichstr.

Ebenfalls in nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés.

Wichtigste Magistrale ist die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, die im Norden an die B1 angebunden ist, welche nach Westen bzw. Osten führt. Ins südliche Umland so wie den südlichen Berliner Ring (A10) gelangt man innerhalb weniger Minuten über die nahegelegene Osdorfer Straße und dann die B101.

Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn A115 in ca. 30 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25331036 - 12207 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)