

Berlin – Lichterfelde

# Freistehendes Haus mit kleinem Garten und viel Potenzial in ruhiger, grüner Lage

CODE DU BIEN: 25331031



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

PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 289 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25331031	Prix d'achat	560.000 EUR
Surface habitable	ca. 112 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1975	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	148.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



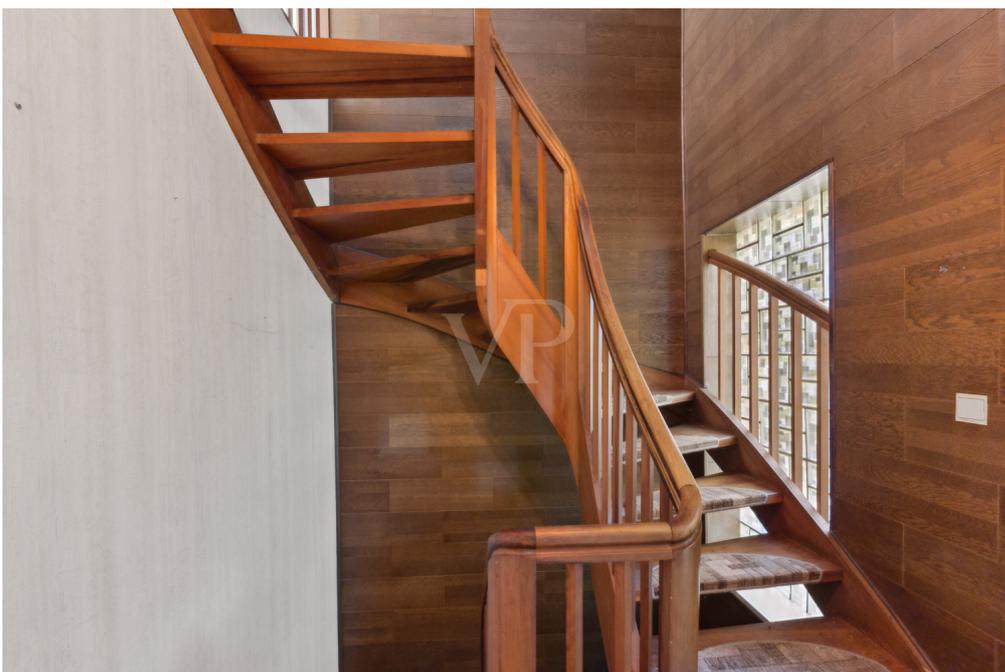
CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



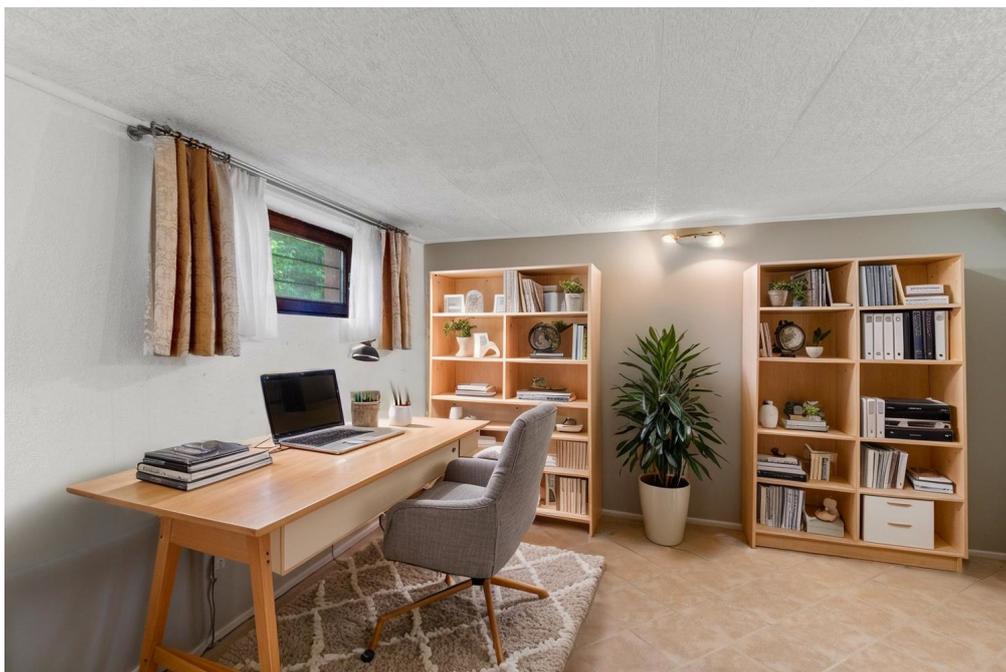
CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



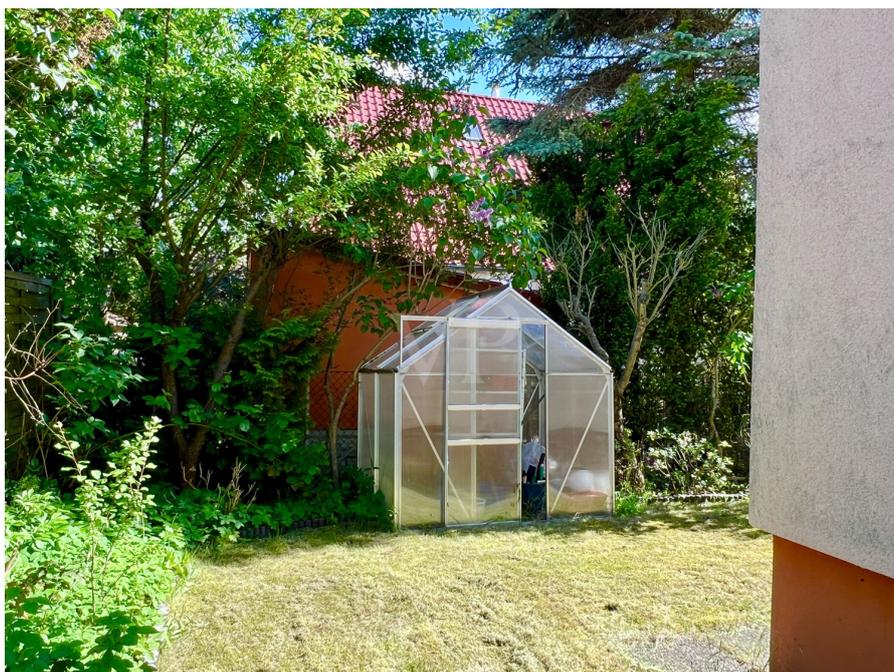
CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Une première impression

Dieses sympathische Einfamilienhaus - freistehend und mit kleinem Garten - umgeben von viel Grün, ist eine Oase der Ruhe. Auf der großen Süd-West-Terrasse können Sie wunderbar entspannen und den Tag ausklingen lassen. Ideal für ein Paar oder eine kleine Familie, bietet diese Immobilie ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über zwei Ebenen erstreckt. Zusätzlich zu den 112 m<sup>2</sup> steht Ihnen im Kellergeschoss ein gepflegter Raum als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder zu Hobbyzwecken zur Verfügung. In der Erdgeschosebene finden Sie das nach Süd-Westen ausgerichtete Wohnzimmer, von dem Sie durch eine bodentiefe Schiebetür direkt auf die Terrasse gelangen. Ebenfalls direkt angrenzend befindet sich die große Küche, die Platz für einen Essbereich bietet. Ein Gäste-WC rundet das Angebot in der unteren Wohnebene ab. Von der Diele aus gelangen Sie über eine hübsche Holzterrasse in die obere Wohnebene. Hier stehen momentan zwei große, sehr helle Schlafzimmer zur Verfügung. Das größere der beiden Schlafzimmer - ursprünglich in zwei Zimmer unterteilt - hat einen Zugang zu einem schönen Süd-West-Balkon mit Blick in den eigenen Garten und die Nachbargärten. Das geräumige Badezimmer ist mit Dusche und großer Badewanne ausgestattet. Das Haus ist vollunterkellert. Einer der drei Kellerräume ist besonders großzügig geschnitten, tagesbelichtet, beheizt und eignet sich dadurch ideal als Hobbyraum, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Gebäude steht auf einem Hammergrundstück und ist über eine Zufahrt zu erreichen. Das Haus ist in einigen Bereichen renovierungsbedürftig. Auch der hübsche Garten liegt aktuell ein bisschen im Dornröschenschlaf und würde sich über liebevolle Zuwendung freuen. Wenn Sie sich ein freistehendes Haus in schöner Umgebung wünschen und eine Renovierung nicht scheuen, können Sie das Potenzial dieser Immobilie nutzen und ein kleines Wohnjuwel ganz nach Ihren Wünschen schaffen! Überzeugen Sie sich gern bei einer Besichtigung!

CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Détails des commodités

- Freistehendes Haus
- 289 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 - 4 Zimmer
- Große Küche mit Einbauküche und Essbereich
- Süd-West-Terrasse
- Süd-West-Balkon
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Vollkeller mit Hobby-/Gästeraum
- Gasheizung
- Garten-/Geräteschuppen
- Kleines Gewächshaus
- PKW-Stellplatz

Folgende Renovierungen/Modernisierungen wurden bereits durchgeführt:

- 2011: Dämmung und Anstrich der Fassade
- 2010: Austausch der Fenster gegen neue Kunststofffenster
- 2009: Erneuerung und Dämmung des Flachdaches
- 2007: Austausch der alten Heizung gegen eine neue Gasheizung
- 2002: Erneuerung von Bad und Gäste-WC
- 1998: Installation einer Pergola/Terrassenüberdachung

CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße von Lichterfelde-West im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, umgeben von Einfamilienhäusern und viel Grün. Diese beliebte Gegend bietet ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. Nach einem etwa halbstündigen Spaziergang oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichen Sie das nächstgelegene Zentrum, Zehlendorf, mit dem S-Bahnhof (S1), zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Arztpraxen, einem großen Fitnessclub mit Schwimmbad, einem charmanten Programm-Kino und Deutschlands größter Musikschule, der Leo-Borchard-Musikschule. Auch eine Bushaltestelle (Buslinie 112) befindet sich in nur etwa 100 m entfernt. Der 112er Bus bringt Sie in 11 Minuten ins Zentrum von Zehlendorf oder - in die andere Richtung - nach Lichterfelde-Ost. Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule, das Schadow-Gymnasium und das Droste-Hülshoff-Gymnasium. Die Schweizerhof-Grundschule rundet das Angebot ab. Der beliebte Phorms Campus Berlin Süd mit deutsch-englisch-sprachigem Kindergarten sowie Grundschule und Gymnasium befindet sich in fußläufiger Entfernung. Durch den S-Bahnhof Zehlendorf haben Sie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von dort aus erreichen Sie mit der S1 in 8 Minuten die beliebte Schlossstraße in Steglitz oder nach etwa 23 Minuten den Potsdamer Platz. In der anderen Richtung erreichen Sie innerhalb kürzester Zeit die Seen Schlachtensee oder Wannsee, die zum Spaziergehen, Joggen, Fahrradfahren, Bootfahren oder Baden einladen, oder haben über die Station Wannsee Anschluss nach Potsdam. Mit dem Auto sind Sie in weniger als dreißig Minuten am Kurfürstendamm. Den Flughafen BER erreichen Sie über die Stadtautobahn in etwa 40 Minuten.

CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 148.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 25331031 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

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)