Berlin – Lichterfelde

NEUBAU - KFW 40 – Effizienzhaus in schöner Lage von Lichterfelde West!

??????? ????????: 25331019

???? ??????: 1.293.600 EUR • ?????????: ca. 154 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 345 m^2

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ?????

??????? ????????	25331019
?????????	ca. 154 m²
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	1
???? ??????????	2025
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	1.293.600 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

Gold Partner
Seit 2013
ImmoScout24

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
FOCUS MONEY
ANALYSE
FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

??? ????? ????????

Ihr neues & topmodernes Niedrigenergiehaus in Lichterfelde West! Sie erhalten hier die seltene Möglichkeit, ein topmodernes Einfamilienhaus im gefragten Bauhausstil mit einer Wohnfläche von ca. 154 m² zu erwerben, welches sich aktuell in der Rohbauphase befindet und bis August 2025 fertiggestellt wird. Das Haus ist Bestandteil einer kleinen Wohnanlage, bestehend aus 2 identischen Einfamilienhäusern. Dieses als klassischer Kubus errichtete Gebäude vereint eine gehobene Ausstattungsqualität mit einem durchdachten Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt. Das Haus umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer auf zwei Etagen, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Das große Badezimmer gewährleistet Komfort und Funktionalität für alle kleinen und großen Bewohner, wobei optional ein weiteres, kleineres Badezimmer im Obergeschoss möglich ist. Dank der offenen Küche wird das Erdgeschoss zum zentralen Treffpunkt, der durch eine weitläufige Raumgestaltung besticht und im Sommer durch Zugang zu den beiden Gartenterrassen nach Außen erweitert wird. Die Küche lässt sich stilvoll in den Wohn- und Essbereich integrieren und bietet so vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein herausragendes Merkmal der Immobilie ist die effiziente und umweltfreundliche Heizungsart. Die Kombination aus Fußbodenheizung und zeitgemäßer Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für ein angenehmes Raumklima. Zusätzlich wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert, welche das Haus zu einem Niedrigenergiehaus macht und die Energiekosten erheblich reduziert. Die hochwertigen Iso 3-fach-Verglasungen gewährleisten hervorragende Isolationseigenschaften und tragen zum geringen Energieverbrauch bei. Eine optionale Garage oder auch ein Carport bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Ein besonderes Highlight des Hauses sind die zwei Terrassen, die sowohl eine Ostausrichtung sowie eine Süd - Westausrichtung aufweisen. Diese bieten viel Platz, um sonnige Tage im Freien zu genießen oder entspannte Abende mit der Familie und Freunden zu verbringen. Der angrenzende Garten erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft eine grüne Oase zum Wohlfühlen und Entspannen. Der klare und strukturierte Aufbau der Immobilie in Verbindung mit zeitlos architektonischen Elementen verspricht ein Wohngefühl der Extraklasse. Die Lage in Lichterfelde West bietet zudem eine gut entwickelte Infrastruktur, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe umfasst. Die Immobilie wird im August 2025 fertiggestellt und ermöglicht damit potenziellen Käufern, eigene Gestaltungsideen bei der Innenausstattung umzusetzen. Dies erlaubt die einzigartige Möglichkeit, Ihr endgültiges Zuhause nach persönlichen Vorlieben und Wünschen zu gestalten oder anzupassen. Dieses exzellente Einfamilienhaus bietet Ihnen eine ausgezeichnete Möglichkeit, modernen Wohnkomfort mit hoher Energieeffizienz in schöner Lichterfelder Lage zu

kombinieren. Interessenten erhalten die Gelegenheit, von den Vorzügen eines Neubaus zu profitieren und gleichzeitig ihre individuellen Wünsche zu einem ausgezeichneten Preis – Leistungsverhältnis zu realisieren. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. ACHTUNG: KFW 40 Häuser profitieren von günstigeren Finanzierungskonditionen - sprechen Sie uns hierzu gern an!

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?????????????? ??? ???????

Neubau Einfamilienhaus mit fünf Zimmern auf zwei Vollgeschossen
-Wohnfläche ca. 154 m²
-moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
-Fußbodenheizung
-Photovoltaikanlage auf dem Flachdach
-3 – Scheiben – Isolierverglasung / Kunststofffenster im gesamten Haus
-Hauseingangstür in Farbe grau mit Lichtausschnitten
-elektrische Außenrollläden im Erd- und Obergeschoss
-alle Wände gespachtelt oder mit Dünnputz versehen
-großformatige Fliesen in Badzimmer & Gäste – WC
-Wandfliesen im Bereich der Sanitärobjekte / Spiegel über dem Waschtisch
-Parkettboden in sämtlichen Zimmern mit weißen Sockelleisten
-Eichenholzbelegte Treppe ins Obergeschoss
-alle Innentüren in weißer Ausführung
-2 x Gartenterrasse / Je in Ost- sowie Süd – Westausrichtung
-Zuwegungen in Betonsteinausführung grau & anthrazit & Außenanlage in Rasenflächen
Optional können Sonderausstattungen wie Klimaanlage, Energiespeicheranlage für PV – Anlage, größerer WW – Speicher, Kamin, Wallbox, Garage und viele mehr geordert werden!

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

??? ??? ??? ??????????

Dieses neu errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer ausgesprochen gefragten Wohnlage mitten im Herzen des Bezirks Zehlendorf, einem harmonisch gewachsenen Vorort mit altem Villenbestand. Er bietet ein ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. In nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, ein exklusiver großer Fitnessclub und Restaurants. Die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Viele beliebte Kindergärten und Schulen u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn ist der Zubringer Steglitz, den man in wenigen Minuten erreicht. Zehlendorf ist per Bus (X10 bis Bahnhof Zoo, M48 Richtung Alexanderplatz), S-Bahn und U-Bahn mit der Innenstadt verbunden (S 1, U 3). Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. einer halben Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar. Der Flughafen BER ist über die Bundesstraße 101 sowie die Autobahn 10 in ca. 30 Minuten erreichbar.

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25331019 - 14167 Berlin – Lichterfelde

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 ???????? - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com