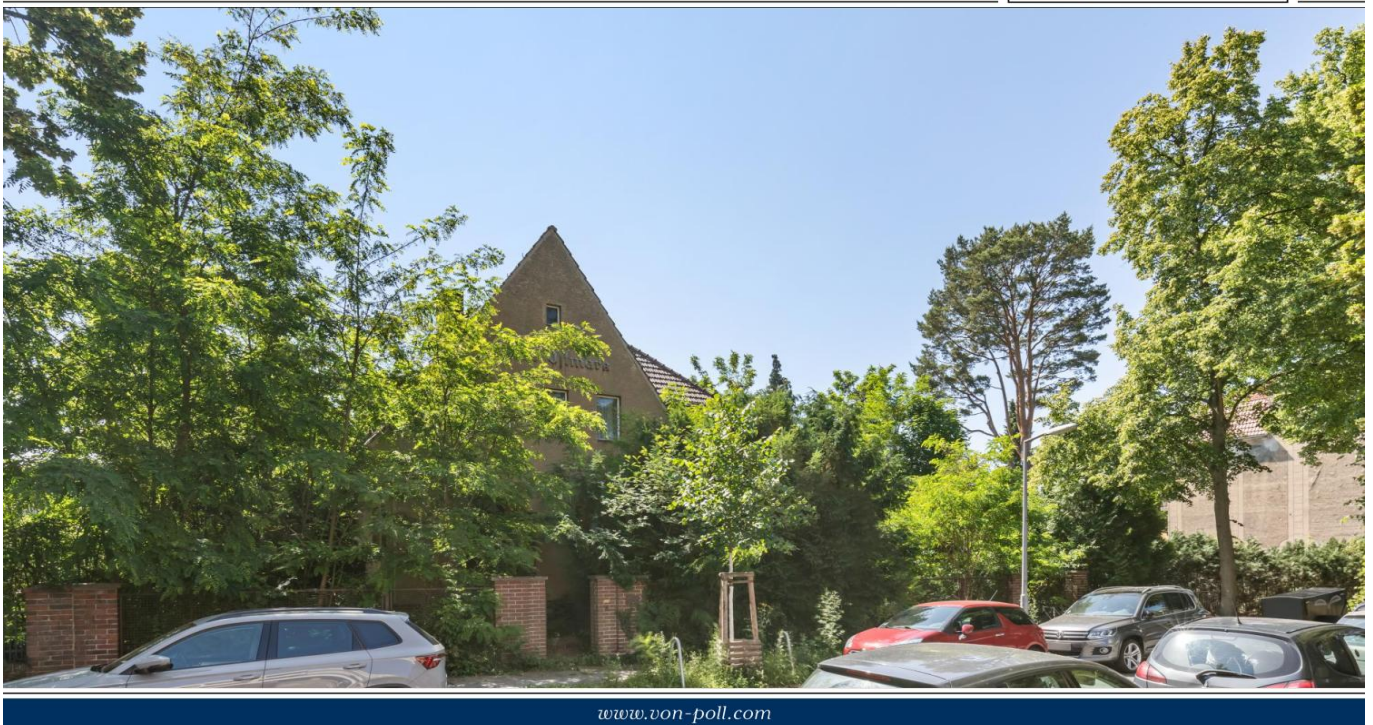


Berlin – Lichterfelde

# Sanierungsbedürftiges 30er Jahre Landhaus in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25331044



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

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 175 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 718 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

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

??????? ?????????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| ??????? ????????? | 25331044                             |
| ??????????        | ca. 175 m²                           |
| ????????          | 7                                    |
| ????????          | 1                                    |
| ???? ???????????  | 1934                                 |
| ????? ??????????? | 1 x ???????????<br>????? ??????????? |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????              | 690.000 EUR                                                                           |
| ?????                    | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ???????????         | 1960                                                                                  |
| ????????<br>???????????? | ??????                                                                                |
| ??????                   | WC ???????????,<br>?????,<br>??????????????<br>???????                                |

??????? ???????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

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

|                                                    |                       |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                              | 425.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 15.07.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | H              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1934           |

???????? ?????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



??????? ?????????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



??????? ???????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



VP

VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ

Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR BIETEN IHNEN:

BUDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING 

 COMMERZBANK

 KFW





[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

??????? ?????????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934 mit einer Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 718 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und bietet vielfältige Optionen – von einer umfassenden Kernsanierung bis hin zum vollständigen Abriss mit anschließendem Neubau.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer und zeichnet sich durch eine funktionale Raumaufteilung aus. Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Wohnbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume nutzen lassen. Die vorhandene Raumstruktur lässt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu, sollte das Gebäude erhalten bleiben.

Die Heizungsanlage ist derzeit defekt, und das gesamte Haus entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Ausstattung und Energieeffizienz. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 1960 statt. Dementsprechend ist eine umfassende Kernsanierung notwendig, um den Wohnstandard den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Alternativ kann das Grundstück auch als Neubaugrundstück genutzt werden – hier bietet sich die Chance, ein neues Zuhause nach modernen Vorstellungen zu realisieren.

Das großzügige Grundstück eröffnet viel Potenzial für die Gestaltung eines Gartens oder Außenbereichs – ob für Familien, Hobbygärtner oder einfach als Erholungsfläche. Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur sowie ein ruhiges Wohnumfeld.

### Fazit:

Dieses Objekt richtet sich an Käufer, die ein Projekt mit Entwicklungspotenzial suchen – sei es durch eine umfassende Sanierung oder einen kompletten Neubau. Wer bereit ist, Zeit, Ideen und Investitionen zu investieren, findet hier eine interessante Möglichkeit, sich ein individuelles Zuhause zu schaffen.

### Highlights auf einen Blick:

- ? Grundstücksfläche: ca. 718m<sup>2</sup>
- ? Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
- ? Klare planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- ? Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen möglich

? GRZ 0,3 / GFZ 0,6

Auf dem Grundstück wird ein Geh-; Fahr- und Leitungsrecht für das dahinter liegende Grundstück eingetragen.

Bei Interesse vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild vom Zustand und den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

??????? ?????????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

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

Viele Stilelemente der 30er Jahre noch vorhanden

- Parkett
- Doppelkastenfender
- Dielen
- Kachelofen im Obergeschoss
- Terrazzofußboden in Entrée und Bad

??????? ???????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

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

Das Grundstück liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im beliebten Berliner Stadtteil Lankwitz, eingebettet in den grünen Südwesten der Hauptstadt. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: Diverse Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie das moderne Einkaufszentrum „LIO Lankwitz“ bieten alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Für einen entspannten Wochenendbummel ist das charmante Zentrum von Lichterfelde Ost mit weiteren Cafés, Boutiquen und Restaurants ebenfalls schnell erreicht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Der S-Bahnhof Lichterfelde Ost (S25/S26, Regionalbahn) ist nur rund 5 Minuten mit dem Fahrrad oder Bus entfernt. Von hier aus gelangen Sie in ca. 15 Minuten zum Potsdamer Platz oder Hauptbahnhof – ideal für Berufspendler oder Hauptstadtliebhaber.

Auch für Autofahrer ist die Lage äußerst günstig: Über die nahegelegene B101 sowie die Stadtautobahn A103 und A100 erreichen Sie schnell alle Stadtteile Berlins und das Umland. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in etwa 30 Minuten bequem mit dem Auto oder der Bahn erreichbar.

Zahlreiche Grünflächen wie der Gemeindepark Lankwitz, der Lilienthalpark oder das Naherholungsgebiet an der Teltowkanal-Promenade laden zum Joggen, Spazieren oder Verweilen im Grünen ein – urbanes Leben mit Erholungswert.

??????? ???????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 425.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25331044 - 12249 Berlin – Lichterfelde

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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