

Berlin – Lichterfelde

# Ruhige 2-Zimmerwohnung in Lichterfelde-West mit lebenslangem Wohnrecht

Número da propriedade: 24331005



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

PREÇO DE COMPRA: 229.000 EUR • ÁREA: ca. 66,17 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Numa vista geral

Número da propriedade	24331005	Preço de compra	229.000 EUR
Área	ca. 66,17 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Área útil	ca. 6 m <sup>2</sup>
Quartos	1	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1976		

Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	15.03.2028	Consumo final de energia	151.30 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1976

Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel





Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel





Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel





Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel



**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (IKV)

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
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

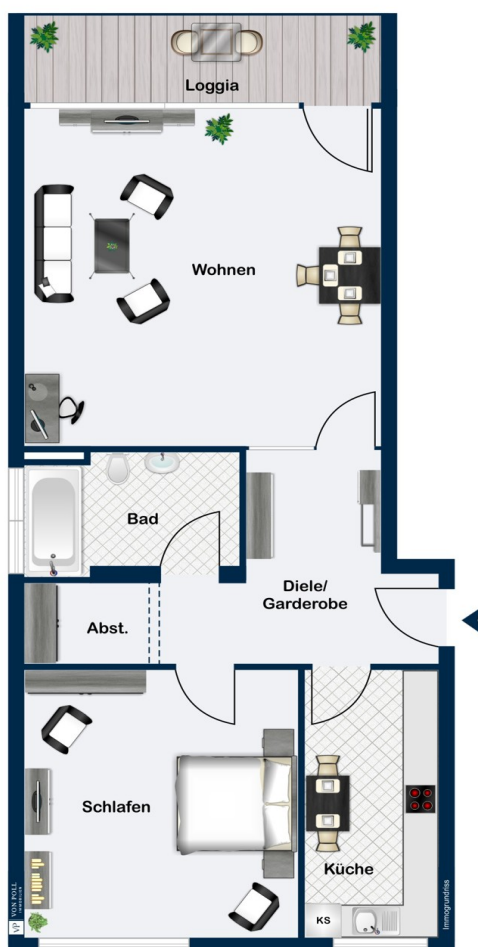
VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Uma primeira impressão

Diese sehr gut geschnittene Etagen-Wohnung befindet sich in Top-Lage in Lichterfelde-West und ist Teil eines 1976 auf knapp 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erbauten Mehrfamilienhauses. Wichtig: Der Verkäuferin (und aktuellen Bewohnerin) wird ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt. In einer ruhigen Seitenstraße genießen Sie vom 1.Stock einen wunderbaren Blick ins Grüne! Ob als Single oder Paar, hier fühlen Sie sich gut aufgehoben! Sie betreten diese charmante Wohnung über einen großzügigen Flur, welcher Küche, Bad und das 24 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer miteinander verbindet. Das Wohnzimmer besticht mit seinen bodentiefen Fenstern, welche sich über die gesamte Breite der Wohnung erstrecken, seiner ausgezeichneten Süd-Ost-Lage und entsprechender Helligkeit! Vom gefliesten Balkon genießt man einen herrlichen Blick auf den zum Objekt gehörenden, sehr gepflegten, Garten, welcher selbstverständlich zur Nutzung zur Verfügung steht! Das großzügige, tagesbelichtete, Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist bis zur Decke gefliest. Der Flur bietet ein nettes Detail: Eine Nische, mittels einer Lamellentür abgetrennt, sorgt für viel Stauraum für allerlei Dinge des Alltags und lässt diese charmant aus dem unmittelbaren Sichtfeld verschwinden! Die Küche ist gefliest und voll ausgestattet. Alles in allem ist diese sehr gut erhaltene Etagenwohnung ein absolutes Schmuckstück in sehr zentraler, jedoch angenehm ruhiger Lage. Sie bietet Großzügigkeit in gemütlichem Ambiente für Singles und Paare! Nicht nur die günstige Infrastruktur, etwa die Erreichbarkeit der nahegelegenen Freien Universität in Dahlem in wenigen Busminuten, machen diese Wohnung zu einem absoluten Investment in die Zukunft. Bei dieser Wohnung handelt es sich um ein Objekt, welches mit lebenslangem Wohnrecht für die Verkäuferin (76 Jahre alt) zu verkaufen ist. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf und eine gemeinsame Besichtigung!

Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Detalhes do equipamento

- der Verkäufer behält ein lebenslanges Wohnrecht!
- Baujahr des Gebäudes: 1976
- Das Gebäude umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten
- Die Wohnung befindet sich in der 1.Etage
- 2 Zimmer
- Wohnfläche: 66,17 m<sup>2</sup>
- Fußbodenbeläge:  
Küche und Bad: Fliesen  
übrige Zimmer: Teppichboden
- Fensterverglasung:  
Wohnzimmer: doppelt verglast / Holz  
Übrige Zimmer: dreifach verglast / Kunststoff
- Wohnzimmer:  
Ausrichtung nach Süd / Ost mit Zugang zum Balkon
  
- Badezimmer mit Badewanne
- Küche:  
voll ausgestattet mit Waschmaschine.
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Gemeinschaftsgarten
- Keller, ca.10 m<sup>2</sup> groß
- Wohngeld ca. 341€
- Ölheizung, BJ ca. 1994

Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Tudo sobre a localização

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Lichterfelde West, im südlichen Teil von Berlin. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grünflächen, die zu Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt und bieten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der nahe gelegene S-Bahnhof Lichterfelde-West ist bequem in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, von dort sind es nur ca. 20 Minuten bis in die Berliner Innenstadt. Für den täglichen Bedarf sind alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung vorhanden, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Restaurants, Cafés und Bars sind in der Umgebung zahlreich vertreten und bieten eine abwechslungsreiche Gastronomieszene. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Parks und Grünflächen, darunter der Botanische Garten und der Schlosspark Lichterfelde. Hier können Sie sich in der Natur erholen und sportliche Aktivitäten ausüben. Insgesamt ist die Lage der Wohnung in Lichterfelde West perfekt für alle, die eine ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnung suchen.



Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 151.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

Número da propriedade: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2 Berlim - 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)