

Berlin – Lichterfelde

# Gepflegtes Familienhaus in Ruhiglage unweit des Kranoldplatzes!

Objektnummer: 24331007



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

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 843 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24331007
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	131.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Zehlendorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24331007 - 12209 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: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie

VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Sachverwalter für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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

www.vp-finance.de

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige, massiv errichtete und voll unterkellerte Einfamilienhaus befindet sich auf einem 843m<sup>2</sup> großen Grundstück in absoluter Ruhiglage in Berlin Lichterfelde Ost und wurde über die Jahre penibel gepflegt. Die Gesamtwohnfläche wurde durch den 2002 vorgenommen Dachgeschossausbau signifikant vergrößert und bietet auf nunmehr ca. 190m<sup>2</sup> derzeit fünf helle Zimmer, wobei im Obergeschoss relativ einfach ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden kann. Die Immobilie ist zudem voll unterkellert und beherbergt im Kellergeschoss zwei weitere, sehr gut nutzbare Hobbyräume bzw. Gästezimmer. Das Erdgeschoss verfügt neben dem großzügigen Eingangsbereich über ein weitläufiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zum vollverglasten Wintergarten, das sich anschließende und durch den ansprechend gestalteten Kamin separierten Speisezimmer sowie die sich vis á vis befindende und mit Einbaumöbeln & Elektrogeräten ausgestattete Küche. Durch das tagesbelichtete Badezimmer und das am Ende des Flurbereiches liegende Schlafzimmer wird diese Ebene vervollständigt. Das Obergeschoss wurde im Jahr 2002 aufwendig ausgebaut und mit großen Gauben versehen, wodurch ein traumhafter, offener Wohnbereich mit Studiocharakter geschaffen wurde, welcher zudem Zugang zur Dachterrasse, einem weiteren Schlafzimmer mit separater Kammer und dem sehr liebevoll gestalteten Badezimmer bietet. Durch Abtrennung eines Teils des Studios kann relativ einfach ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden. Das von der Wohnebene aus begehbare Kellergeschoss bietet noch einmal sehr viel zusätzliche Fläche! So finden sich neben großzügigen Flurbereichen eine praktische Vorratskammer unmittelbar am Kellereingang, ein mit Dusche & Toilette ausgestattetes Badezimmer, der tagesbelichtete, große Heizungskeller mit seiner topmodernen VIESSMANN – Gastherme, ein praktischer Werkstattkeller sowie die beiden ebenfalls tagesbelichteten Hobbyräume, welche sehr gut auch als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Weiterhin gibt es einen Kellerausgang zum Garten. Die Ausstattung dieses penibel gepflegten und sehr gut belichteten Hauses ist mit Parkettböden in den Wohnräumen, dem wunderbaren Kamin, dem beheizten Wintergarten und nicht zuletzt dem traumhaften Dachgeschoss als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Eine topmoderne VIESSMANN – Gasheizung inkl. Warmwasseraufbereitung, elektrischen Außenjalousien im Erdgeschoss sowie die obligatorische Garage, ein sinnvolles Gartenhäuschen und das schöne Grundstück selbst in absoluter Ruhiglage runden dieses interessante Angebot ab!

Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Ausstattung und Details

- großes, gepflegtes Familienhaus mit Vollkeller & Wintergarten
- Parkettböden in den Wohnräumen des Erd- und Obergeschosses
- drei Badezimmer auf drei Geschossebenen
- Kamin zwischen Wohnbereich & Esszimmer
- vollverglaster & beheizter Wintergarten mit Ausgang zur Gartenterrasse
- elektrische Außenjalousien im gesamten Erdgeschoss
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Dachgeschossausbau mit Einbau von Gauben aus 2002
- offenes Studio im Obergeschoss -> Möglichkeit der Schaffung eines weiteren Zimmers
- weitläufige Dachterrasse im Obergeschoss in Süd - West - Ausrichtung
- Zimmer im Obergeschoss mit begehbare Kammer
- Vollkeller mit 2 großen Hobbyräumen, großer Vorratskeller & Werkstattraum
- separater Kellerausgang zum Garten
- Gartenterrasse in Süd - West - Ausrichtung
- neuwertige VIESMANN - Gasheizung aus 2021
- Garage seitlich auf dem Grundstück mit zusätzlichem Stellplatz vor der Garage



Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Lichterfelde Ost ist das älteste Villenviertel Berlins und gehört seit jeher zu den beliebten und daher gefragtesten Wohnlagen im südlichen Berlin. Er ist geprägt durch einen bunten Mix aus herrschaftlichen Villen an von alten Bäumen gesäumten Straßen, familienfreundlichen, gewachsenen Einfamilienhausquartieren mit Siedlungscharakter sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern in gutbürgerlicher Umgebung. Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, nur ca. 12 Minuten fußläufig vom Kranoldplatz und dem S-Bahnhof Lichterfelde/Ost entfernt. Ob gute Restaurants, kleine, nette Cafés oder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ob Banken, Ärzte, Schulen oder Kitas - alles befindet sich stets in gut erreichbarer, meist fußläufiger Nähe. Das quirlige Umfeld des bekannten und allseits beliebten Kranoldplatzes mit seinen wunderbaren Wochenmärkten stellt den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Lichterfelde Ost dar. Ein wirklich signifikanter Vorteil dieses Stadtteils ist seine hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr. So erreichen Sie ab dem S-Bahnhof Lichterfelde Ost via der Linie S25 in wenigen Minuten den Potsdamer Platz oder haben per Regionalexpress Anschluss an den Hauptbahnhof, das Berliner Umland oder sogar die Ostsee. Die Autobahn A10 befindet sich ca.25 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca.30 Minuten und der Flughafen Berlin Tegel ca.40 Fahrminuten entfernt.

Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 131.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.

Objektnummer: 24331007 - 12209 Berlin – Lichterfelde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

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)