

Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

5-Zimmer-Beletage- Wohnung mit Balkon in begehrter Lage / Lichterfelde West

Objektnummer: 24331009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159,38 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

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

Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	24331009
Wohnfläche	ca. 159,38 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – 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: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (IHK)

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

Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Großzügiges Wohnen im Herzen von Lichterfelde West! Diese top-gepflegte Altbau-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Best-Lage von Lichterfelde-West. Das sehr gut erhaltenen Gebäude wurde 1910 auf einem 1024 m² großen Grundstück errichtet und beherbergt insgesamt 9 Wohnungen. Schon das Treppenhaus versprüht einen besonderen, historischen Charme! Nach wenigen Treppenstufen erreicht man diese 5 Zimmer-Wohnung im 1.Obergeschoss, der Beletage des Hauses! Der einladende Entréebereich heißt einen wohlthuend willkommen und verbindet Küche, Bäder, die Schlafzimmer und nicht zuletzt den Wohn- und Essbereich miteinander. Geräumigkeit wird hier groß geschrieben! Die durchgängige Raumhöhe von 3,60 m verleiht dieser Wohnung ein sagenhaftes Raumgefühl. Zudem sind alle Wohnräume mit Stuckverzierungen an den Decken versehen. Die Küche ist mit einer durchgehenden Küchenzeile mit Granitarbeitsplatte ausgestattet und besticht zudem durch den Terrazzoboden und den original Eckschrank aus der Ursprungszeit. Sie lädt durchaus ein zum Verweilen! 2 tagesbelichtete Badezimmer -das Master-Badezimmer mit Eckbadewanne und das Gäste-Badezimmer mit Dusche – bieten jeglichen Komfort gerade für mehrköpfige Familien! Das Master-Schlafzimmer ist mit 27 m² sehr großzügig geschnitten und lässt genügend Raum etwa für einen begehbaren Kleiderschrank. Zwei weitere Räume können ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden. Sowohl das Master-Schlafzimmer als auch die Kinder- bzw Gästezimmer sind mit hochwertigem Dielenboden verlegt. Das absolute Highlight und Herzstück der Wohnung ist der mit Fischgrat-Parkett ausgelegte Wohn- und Essbereich am Ende des Korridors. Zusammen verfügt man hier über eine Fläche von über 50 m²! Mit einer stilechten Schiebetür lassen sich diese beiden Räume kurzerhand voneinander separieren. Vom Wohnbereich hat man zudem Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon. Insgesamt befindet sich die Wohnung wie auch das Haus selbst in einem sehr guten Zustand. Die Dielen- und Parkettböden, die hohen Decken mit Stuckverzierungen und die Doppelkassettfenster lassen den Charme vergangener Zeiten spüren. Eine top-gepflegte Wohnung mit Blick ins Grüne aus nahezu jedem Fenster! Haben wir Ihr Interesse an dieser traumhaften Wohnung mit optimaler Verkehrsanbindung, Balkon und Garage geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Ausstattung und Details

- fünf helle Zimmer
 - Wohn- und Essbereich durch Schiebetür zu trennen (generalüberholt mit 'Soft-Close'-System) ; mit Fischgratparkett verlegt
 - großer Balkon
 - zwei tagesbelichtete Bäder mit Waschmaschinenanschluß
 - geräumige Küche mit modernen Geräten. Terazzo-Boden
 - Fenster: Doppelfenster aus Holz. Ausnahme: Bäder and Küche, hier 3-fach Verglasung aus Kunststoff
 - Gaszentralheizung
 - Warmwasser Aufbereitung erfolgt über Elektro-Durchlauferhitzer
 - Möglichkeit zum Einbau eines Ofens /Kamins. Abzug hierfür liegt bereits vor
 - Garage: Durchfahrtsbreite: 2,20 Meter/ ausgestattet mit Wallbox
 - Kellerraum: ca. 9 m² (tagesbelichtet)
 - Wohngeld: 579 € (inklusive Rücklage)
- Instandhaltungsmaßnahmen:
- ca.1999/2000: Strangeterneuerung, Sprechanlage, Installationen
- ca.2002: Fassadenrenovierung
- 2010 (ca.): Austausch Ölheizung gegen moderne Gasheizung
- 2012: Dämmung der obersten Geschossdecke (Dachboden)
- 2012/2013: Horizontale und vertikale Abdichtung des Außenmauerwerkes der Keller (im Bereich der Wohnung1)
- 2019: Renovierung Treppenhaus einschließlich Erneuerung der Treppenhausfenster, des Teppichläufers und der Beleuchtung im Treppenhaus
- 2021: Instandsetzung des Garagendaches
- 2024 (geplant): Glasfaseranschluß durch die Telekom

Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Alles zum Standort

Das exklusive Lichterfelde-West gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten ein angenehmes Wohnumfeld. Zum direkten Umfeld gehören ebenfalls die Seen im Westen und die nahegelegene Schloßstraße in Steglitz, aber auch lokale Zentren wie zum Beispiel der Vorplatz am Bahnhof Lichterfelde-West mit lokalen und vielseitigen Geschäften und einzigartiger Architektur. Wer in Lichterfelde wohnt, will dort selten wieder weg. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen. Man befindet sich hier mitten im Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés. Wichtigste Magistrale ist die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, die im Norden an die B1 angebunden ist, welche nach Westen bzw. Osten führt. Ins südliche Umland sowie zum südlichen Berliner Ring (A10) gelangt man innerhalb weniger Minuten über die nahegelegene Osdorfer Straße und dann die B101. Der Flughafen BER ist mit dem PKW innerhalb von 30 Minuten erreichbar. Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. das bekannte Goethe Gymnasium, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Sonstige Angaben

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.

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: 24331009 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlordorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com