

Berlin – Lichterfelde

Gepflegte 3 Zimmer mit Loggia unweit vom Kranoldplatz!

Objektnummer: 24331004



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24331004 - 12207 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 24331004 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

| | |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer | 24331004 |
| Wohnfläche | ca. 73 m ² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1967 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis | 310.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 5 m ² |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24331004 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | OEL | Endenergiebedarf | 187.00 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 08.02.2031 | Energie- Effizienzklasse | G |
| Befuerung | Öl | | |

Objektnummer: 24331004 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331004 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331004 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331004 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331004 - 12207 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: 24331004 - 12207 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: 24331004 - 12207 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: 24331004 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene, im ersten Obergeschoss gelegene Etagenwohnung ist Teil eines im Jahre 1967 erbauten und aus sieben Häusern bestehenden Gebäudeensembles, befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über 3 Zimmer, ein tagesbelichtetes Bad, eine ebenso tagesbelichtete Küche, eine Süd - Ost - Loggia mit Gartenblick sowie einer praktischen Abstellkammer. Der Eingangsbereich der Wohnung ist großzügig, verfügt über praktische Einbauschränke sowie eine Abstellkammer und bietet Zugang zu allen Räumlichkeiten. So gelangt man linksseitig in das großzügige Wohnzimmer, welches durch seine große Fensterfront und die Süd - Ost - Ausrichtung sehr gut belichtet ist und direkten Zugang zur ebenfalls nach Süd - Ost ausgerichteten Loggia mit Gartenblick bietet. Das sich anschließende Schlafzimmer hat eine ebenfalls gute Größe, die Fenster sind hier zur Loggia hin ausgerichtet und lassen viel Licht herein. Das dritte, rechtlich halbe Zimmer, ist 9m² groß und eignet sich zum Beispiel ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Die tagesbelichtete Küche ist mit einer älteren, jedoch voll funktionsfähigen Einbauküche und zeitgemäßen Elektrogeräten versehen. Das geräumige, ebenfalls tagesbelichtete Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Toilette ausgestattet, die Bad- und Sanitärelemente bedürfen einer Anpassung an den aktuellen Zeitgeschmack. Die Böden der Immobilie sind mit Stäbchenparkett im Wohnzimmer, Fliesen und Teppichböden belegt. Die Wärmeversorgung wird durch eine Öl - Zentralheizung gewährleistet, die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch. Weiterhin ist der Wohnung ein großzügiger Kellerraum ebenso wie ein nicht konkret zugeordneter PKW - Stellplatz zugehörig. Insgesamt präsentiert sich die aus erster Hand stammende Wohnung sowie die gesamte Liegenschaft in einem gepflegten Zustand und besticht durch die unmittelbarer Nähe zum beliebten Kranoldplatz, dem LIO sowie dem S – Bahnhof Lichterfelde Ost in sehr guter Lichterfelde/Ost - Lage!

Objektnummer: 24331004 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

- gepflegte 3 - Zimmerwohnung im 1. OG aus Erstbesitz nahe Kranoldplatz
- maßangefertigter Einbauschränk im Flurbereich & Hängeboden
- große Abstellkammer am Ende des Flurbereiches
- ältere Einbauküche in U - Form mit elektrischen Geräten
- Boden des Wohnbereichs mit Stäbchenparkett belegt
- Badezimmer mit Badewanne, Duschwand, Waschbecken & Toilette
- Badezimmer & Küche tagesbelichtet
- geräumige Loggia in Süd - Ost - Ausrichtung mit Gartenblick
- geräumiges Kellerabteil
- PKW - Stellplatz auf dem Grundstück, NICHT der Wohnung zugeordnet

Objektnummer: 24331004 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

Der Stadtteil Lichterfelde Ost als das älteste Villenviertel Berlins gehört seit jeher zu den beliebtesten und daher auch gefragtesten Wohnlagen im südlichen Berlin. Er ist geprägt durch seine heterogene Einwohnerstruktur und einer bunten Vielfalt aus herrschaftlichen Villen und Bürgerhäusern an von alten Bäumen gesäumten Straßen, familienfreundlichen, gewachsenen Einfamilienhausquartieren mit Siedlungscharakter und gepflegten Mehrfamilienhäusern in gutbürgerlicher Umgebung. Die angebotene Immobilie selbst liegt in unmittelbarer Nähe (8 Minuten Fußweg) des bekannten und allseits beliebten Kranoldplatzes, welcher mit seinen zweimal wöchentlich stattfindenden Markttagen das geschäftige Zentrum dieses Ortsteils bildet. Sein lebendiges und quirliges Umfeld mit guten Restaurants, netten Cafés und kleinen Boutiquen, dem wunderbaren „Sapori d’Italia“ im Oberhofer Weg oder der BIO – Company tragen sehr zum Wohlgefühlcharakter dieses familienfreundlichen und sympathischen Kiezes bei. Neben dem LIO - Shoppingcenter direkt am S - Bahnhof finden sich viele Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie auch Banken, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kitas in stets in gut erreichbarer, meist fußläufiger Nähe. So befinden sich zum Beispiel die Kita „Villa Morgenstern“ oder die „Grundschule unter den Kastanien“ nur einen Katzensprung von der Immobilie entfernt. Ein wirklich signifikanter Vorteil dieses Stadtteils ist jedoch seine hervorragende Anbindung an den Schienen- und Busverkehr. So erreichen Sie ab dem S-Bahnhof Lichterfelde Ost, einem der ältesten Bahnhöfe Berlins, via der Linie S25 in wenigen Minuten den Potsdamer Platz oder die Friedrichstraße. Zudem haben Sie mit den verfügbaren Regionalexpresslinien Anschluss an den Berliner Hauptbahnhof, das Berliner Umland oder sogar die Ostsee. Die Autobahn A10 erreichen Sie in ca.20 und den Flughafen Berlin Schönefeld in ca.30 Fahrminuten.

Objektnummer: 24331004 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24331004 - 12207 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com