

Berlin – Lichterfelde

# Wundervolles Einfamilienhaus in begehrter Lage im Südwesten Berlins

Objektnummer: 24331006



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

KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 414 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24331006
Wohnfläche	ca. 143,74 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	850.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	96.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331006 - 14167 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: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie




VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

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

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







www.vp-finance.de

Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus dem Jahr 1990 befindet sich in einer begehrten Lage im Süden von Lichterfelde direkt an der Grenze zu Zehlendorf. Das Haus befindet sich in einem schönen gepflegten Zustand, von daher sind nur einige kosmetische Maßnahmen nötig um es auf einen aktuellen Stand zu bringen. Die Wohnfläche von ca. 143,74 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 414m<sup>2</sup> bietet für Sie genügend Freiraum in jederlei Hinsicht. Sie betreten dieses helle Haus, über einen funktionellen Flur, an welchen sich das Treppenhaus anschließt. Man gelangt von hier aus sowohl in ein Arbeits- / Gästezimmer als auch in ein kleines Badezimmer mitsamt Dusche. Ebenfalls erreicht man das sehr große offene Wohnzimmer mitsamt Gartenzugang, sowie die Küche von zwei Seiten aus. Auffallend ist hier die klare Struktur der Räume, die Helligkeit und der damit einhergehende Wohlfühlfaktor. Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, welche alle vom Flur aus zu erreichen sind. Ein großzügiges Badezimmer rundet diese Etage ab. Durch die perfekten Voraussetzungen im Kellergeschoss, mitsamt Hobbyraum, Lagermöglichkeiten und Waschraum, ist für alle Lebenslagen gesorgt. Der Garten, welcher sich um das gesamte Objekt erstreckt, ist gepflegt und besticht mit herrlichem alten Pflanzenbestand. Die Infrastruktur ist hervorragend. Sowohl Schulen und Kitas als auch diverse Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Wir freuen uns auf eine gemeinsame Besichtigung mit Ihnen!

Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss:

Eingangsbereich / Treppenhaus mit Fliesen

Wohnzimmer mit Fliesen

Gartenzugang

Arbeitszimmer / Gästezimmer mit Teppich

Küche in weiß / grau mit Fliesen ( weiß und schwarzem Muster )

Badezimmer mit Fliesen

Obergeschoss:

Flur mit Teppich

Badezimmer mit Fliesen ( weiß/grau und leicht blau abgesetzt )

Schlafzimmer 1 mit Teppich

Schlafzimmer 2 mit Teppich

Schlafzimmer 3 mit Teppich

Kellergeschoss:

Heizungsraum

Hobbyraum

Lagerraum

Waschraum



Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in absolut guter und gefragter Wohnlage von Berlin-Lichterfelde-West an der Grenze der beiden Bezirke Lichterfelde und Zehlendorf. Weit ab von lärmenden Hauptstraßen finden Sie hier die Ruhe, die Sie brauchen. Eine ruhige Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr. Der nahe gelegene Heinrich-Laehr Park lädt zu Spaziergängen im Grünen ein. Auch der große Wannsee und das Erholungsgebiet um den Grunewalder Teufelsberg sind in knapp 15 Autominuten zügig erreicht. Für Naherholung ist also im ausreichenden Maße gesorgt. Auf dem Teltower Damm und in der Goerzallee befinden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und diverse Nahversorger aller Art. Die infrastrukturelle Lage ist ausgezeichnet. Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich im nahegelegenen Umfeld. Besonders möchten wir auf die überregional bekannte John-F.-Kennedy-Schule und die bilinguale Phorms Privatschule verweisen, die in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen sind. Öffentliche Nahverkehrsanbindung ist durch mehrere Buslinien gegeben, die Sie in Kürze zu den unterschiedlichsten S - oder U-Bahnstationen befördern. Der Flughafen BER ist in ca. 35 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Objektnummer: 24331006 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.47 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24331006 - 14167 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)