

Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Ruhige 2,5 Zimmer Wohnung in zentraler Lage mit Balkon

Objektnummer: 24331001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,92 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

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

Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	24331001
Wohnfläche	ca. 63,92 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m ²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331001 - 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 81454690



BELLEVUE
Best Property
Agents
2023

Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Die Immobilie



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Gepübter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

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: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine schöne Wohnung in zentraler und absolut ruhiger Lage? Dann sind Sie hier genau richtig! Inmitten einer Villenkolonie befindet sich diese Wohnung in idealer Lage zu diversen Einkaufsmöglichkeiten und der gesamten Infrastruktur von Lichterfelde-West. Ebenso ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr als ideal zu bezeichnen. Ob Single, Pärchen oder junge Familie - diese Wohnung überzeugt mit vielen Pluspunkten! Im zweiten Obergeschoss des Gebäudes, dem Dachgeschoss, betritt man die 2,5 Zimmer (ca. 64 m²) über einen hellen Flur, der alle Räume der Wohnung miteinander verbindet. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den großzügigen, nach Südosten ausgerichteten Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer ist ebenso nach Südosten ausgerichtet. Hier sorgen Fliegengitter für insektenfreie Nächte! Ein weiteres, praktisch geschnittenes, kleineres Zimmer bietet sich als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer an. Das tageslichtdurchflutete Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Flur, Wohnzimmer und Arbeits-/Kinderzimmer sind einheitlich mit Laminat ausgelegt und neu mit Feinputz versehen. Für absolute Privatsphäre sorgt der alte Baumbestand rund um das ca. 2.400 m² große Grundstück, auf welchem das 2- bis 3-geschossige Gebäudeensemble 1969 errichtet wurde. Die Nutzung des Gartens ist für alle Bewohnerinnen und Bewohner möglich. Ebenso der Gemeinschaftskeller mit Waschmaschine und der Trockenraum. Der im Preis inbegriffene Tiefgaragenstellplatz, den Sie nicht mehr missen möchten, rundet das perfekte Paket ab. Haben wir Ihr Interesse an dieser idyllisch gelegenen Wohnung mit optimaler Verkehrsanbindung, Balkon und Tiefgaragenstellplatz geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Ausstattung und Details

- sofort bezugsfertige 2,5 - Zimmer Etagenwohnung in ruhiger Lichterfelde-West-Lage
- alle Räume inklusive Wannenbad und Küche sind frisch gestrichen
- einheitlicher Laminat-Boden in allen Zimmern
- Badezimmer & Küche gefliest (Boden und Wand)
- Kunststofffenster doppelt verglast
- Schlafzimmerfenster mit Fliegengittern versehen
- Küche (Anschlüsse vorhanden), ist individuell zu installieren
- Ölheizung (Brenner und Kessel wurden erneuert)
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Toilette & Handtuchheizkörper
- Balkon in Süd-Ost -Ausrichtung (ca. 6 m²)
- die Wände der Wohnung wurden mit neuem Feinputz versehen
- ein zugehöriger Keller
- Waschmaschine im Gemeinschaftskeller gegen Gebühr nutzbar
- ein zugehöriger Tiefgaragenstellplatz
- Gartennutzung möglich

Objektnummer: 24331001 - 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 Kranoldplatz. 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. In nur wenigen Minuten erreicht man das 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 Schönefeld ist über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Freie Universität Berlin ist nur wenige Minuten mit dem Bus entfernt.

Objektnummer: 24331001 - 12205 Berlin / Lichterfelde – Lichterfelde

Weitere Informationen

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: 24331001 - 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: zehendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com