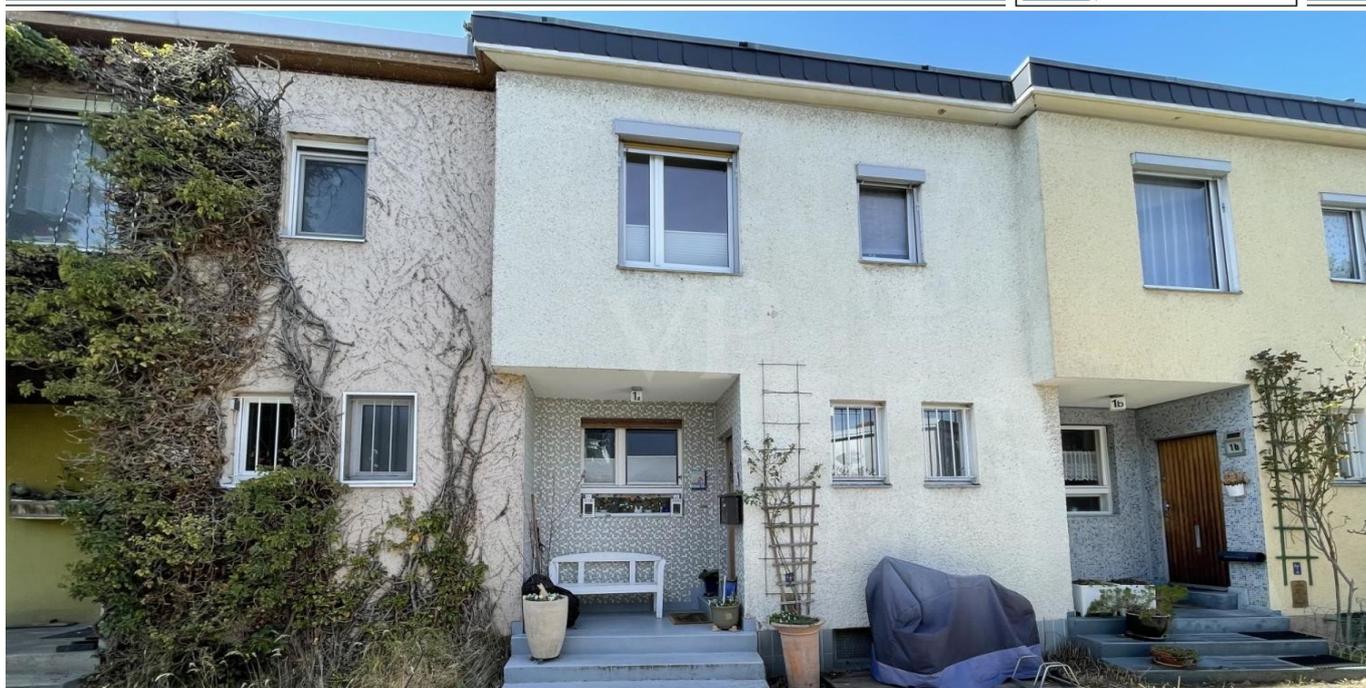


Berlin – Lichterfelde

# Gemütliches Reihenmittelhaus mit Gartenidylle

Objektnummer: 24331003



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 168 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24331003 - 12205 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 24331003 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24331003
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Baujahr	1955

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

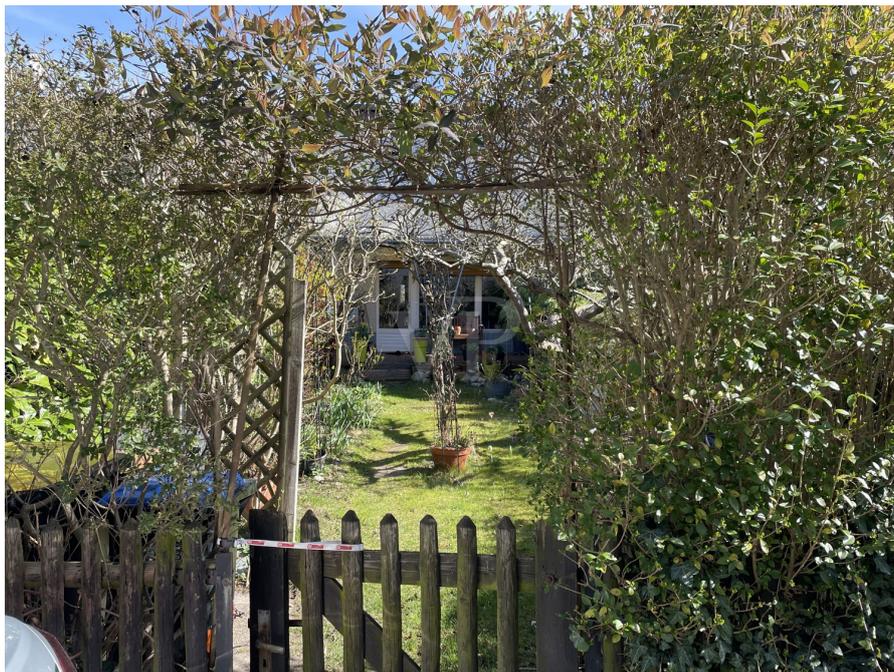
Objektnummer: 24331003 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	317.42 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.03.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24331003 - 12205 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: 24331003 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331003 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher 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](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

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24331003 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Ein erster Eindruck

In einer schönen Seitenstraße des Schweizer Viertels steht dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1955. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3,5 Zimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für die kleine Familie oder ein Paar. Man betritt das Haus im Erdgeschoss über einen Windfang und gelangt über die Diele ins gemütliche Wohnzimmer. Von hier aus blickt man auf die Terrasse und in den Garten, dem idealen Platz warme Sommerabende entspannt ausklingen zu lassen. Eine Einbauküche und das Gäste-WC komplettieren diese Ebene. Über die Treppe gelangt man in die obere Etage, die mit 2,5 Zimmern und einem Badezimmer mit Badewanne das Obergeschoss bilden. Im Keller befindet sich die praktische Waschküche und die Speisekammer. Darüber hinaus bietet der Keller viel Stauraum, um all die Dinge des täglichen Lebens ordentlich zu verstauen. Die Immobilie wurde 2020 modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Die Gastherme wurde 2023 erneuert, das Dach im Jahr 2014 und das Bad im Jahr 2000 modernisiert. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was dem Käufer die Möglichkeit bietet, das Haus nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten. Zur Immobilie gehört ein Außenparkplatz direkt vor der Haustür. Die freundliche Nachbarschaft und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien oder Paare, die ein ruhiges Zuhause in Stadtnähe suchen. Insgesamt besticht dieses Reihenmittelhaus durch seinen gepflegten Zustand, die praktische Raumaufteilung und die attraktive Lage. Die Immobilie ist zur Zeit vermietet.

Objektnummer: 24331003 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Terrasse mit Garten
- Neues Dach 2014
- Moderne Gastherme 2023

Objektnummer: 24331003 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Alles zum Standort

Die Verkehrsanbindung sowohl mit dem PKW als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist gut. In nur wenigen Gehminuten befinden sich mehrere Buslinien und über die Goerzallee gelangt man mit dem Auto schnell Richtung Autobahn 100. Die S-Bahnstationen Lichterfelde Ost wie auch Lichterfelde West sind ca. in 3 km Entfernung.

Objektnummer: 24331003 - 12205 Berlin – Lichterfelde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 317.42 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24331003 - 12205 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)