

Berlin – Lichterfelde

## 4 Zimmer - Dachgeschoss mit Grünblick in Toplage von Lichterfelde Ost!

*CODICE OGGETTO: 23331027a*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23331027a             |
| Superficie netta    | ca. 106 m²            |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo        |
| Piano               | 3                     |
| Vani                | 4                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1981                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 429.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Superficie lorda       | ca. 5 m²                                                                  |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone     |

CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | OEL                  |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.03.2030           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico              | 158.40 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica | E                   |



CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten

T.: 030 - 81454690



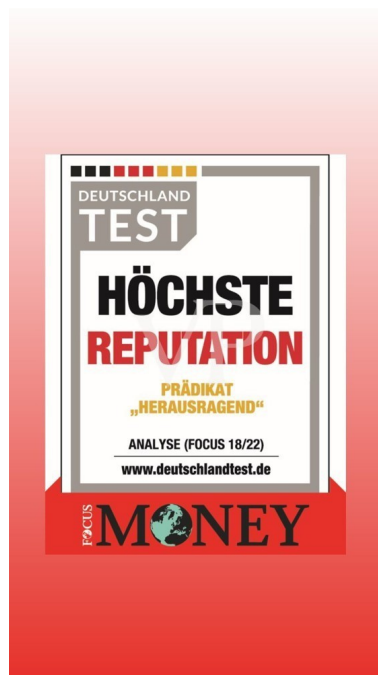
CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. The tablet shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is dark blue with the Von Poll Immobilien logo and text.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Una prima impressione

Die angebotene Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 1982 auf einer 1874 erbauten Villa errichtet und erstreckt sich über die gesamte obere Etage des insgesamt drei Wohnungen umfassenden Gebäudes. Sie verfügt bei einer Wohnfläche von ca. 106m<sup>2</sup> über vier Zimmer, eine Küche, das tagesbelichtete Badezimmer, ein praktisches Gäste – WC sowie eine wundervolle Loggia. Das geräumige, nach Süd – Westen ausgerichtete Wohnzimmer ist hell und bietet direkten Zugang zum Speisezimmer. Selbiges liegt vis à vis der Küche und verwöhnt die Bewohner neben einem traumhaften Blick ins Grüne durch die großen Fensterflächen mit einem Zugang auf die bezaubernde Loggia, welche in den Sommermonaten zum fünften Zimmer avanciert. Das sich anschließende Gästezimmer besitzt eine angenehme Größe und ist gut belichtet. Über den Flurbereich gelangt man in das nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer mit seinem versteckten, separierten Ankleidebereich. Die dem Speisezimmer gegenüberliegende kleine Küche ist mit älterem Mobiliar in zweckmäßiger U – Form & moderneren Elektrogeräten ausgestattet. Das zeitgemäße, tagesbelichtete Badezimmer beherbergt neben der geräumigen Dusche einen Waschtisch mit beleuchtetem Spiegel wie auch die Toilette. Ein praktisches Gäste – WC vervollständigt die Räumlichkeiten der Wohnung. Die Beheizung der Immobilie wie auch die Warmwasseraufbereitung wird durch eine Öl – Zentralheizungsanlage gewährleistet. Zudem ist der Wohnung ein entsprechender Kellerraum zugehörig. Der gepflegte, gemeinschaftliche Gartenbereich steht generell allen Eigentümern des Hauses zur Verfügung. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück jeweils zwei PKW – Stellplätze pro Wohnung. Diese gepflegte Dachgeschossetage ist seit ihrer Erbauung im Jahre 1982 im Erstbesitz und befindet sich in Toplage von Lichterfelde Ost in unmittelbarer Nähe zum beliebten Kranoldplatz, dem LIO sowie dem S – Bahnhof Lichterfelde Ost.

CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Dettagli dei servizi

- vier helle Zimmer im 1982 aufgestockten Obergeschoss (ganze Etage)
- Speisezimmer mit großer Fensterfront zur Loggia
- große Loggia mit Westausrichtung und traumhaftem Grünblick
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch & Toilette
- kompakte Küche mit älterem Mobiliar & moderneren Einbaugeräten
- Ankleide im Schlafzimmer
- praktisches kleines Gäste – WC mit Waschbecken
- Isolierverglasung an allen Fenstern
- sehr wenige Dachschrägen da Flachdach
- sehr gepflegte Immobilie aus erster Hand
- Heizung & Warmwasseraufbereitung über Öl – Zentralheizung
- Kellerraum der Wohnung zugehörig
- zwei PKW – Stellplätze für die Wohnung auf dem Grundstück vorhanden
- Nutzung des schönen Gemeinschaftsgartens
- Toplage von Lichterfelde Ost nahe dem Kranoldplatz & S – Bahnlinie S25 / Lichterfelde Ost

**CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Lichterfelde Ost ist das älteste Villenviertel Berlins und gehört seit jeher zu den beliebten und daher gefragtesten Wohnlagen im südlichen Berlin. Er ist geprägt durch einen bunten Mix aus herrschaftlichen Villen an von alten Bäumen gesäumten Straßen, familienfreundlichen, gewachsenen Einfamilienhausquartieren mit Siedlungscharakter sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern in gutbürgerlicher Umgebung. Ob gute Restaurants, kleine, nette Cafés oder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ob Banken, Ärzte, Schulen oder Kitas - alles befindet sich stets in gut erreichbarer, meist fußläufiger Nähe. Das quirlige Umfeld des weithin bekannten und allseits beliebten Kranoldplatzes mit seinen wunderbaren Wochenmärkten stellt den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Lichterfelde Ost dar. Ein wirklich signifikanter Vorteil dieses Stadtteils ist seine hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring. So erreichen Sie ab dem S-Bahnhof Lichterfelde Ost via der Linie S25 in wenigen Minuten den Potsdamer Platz oder haben per Regionalexpress Anschluss an den Hauptbahnhof, das Berliner Umland oder sogar die Ostsee. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 Minuten Fahrminuten entfernt.



**CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 158.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 23331027a - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlino - 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)