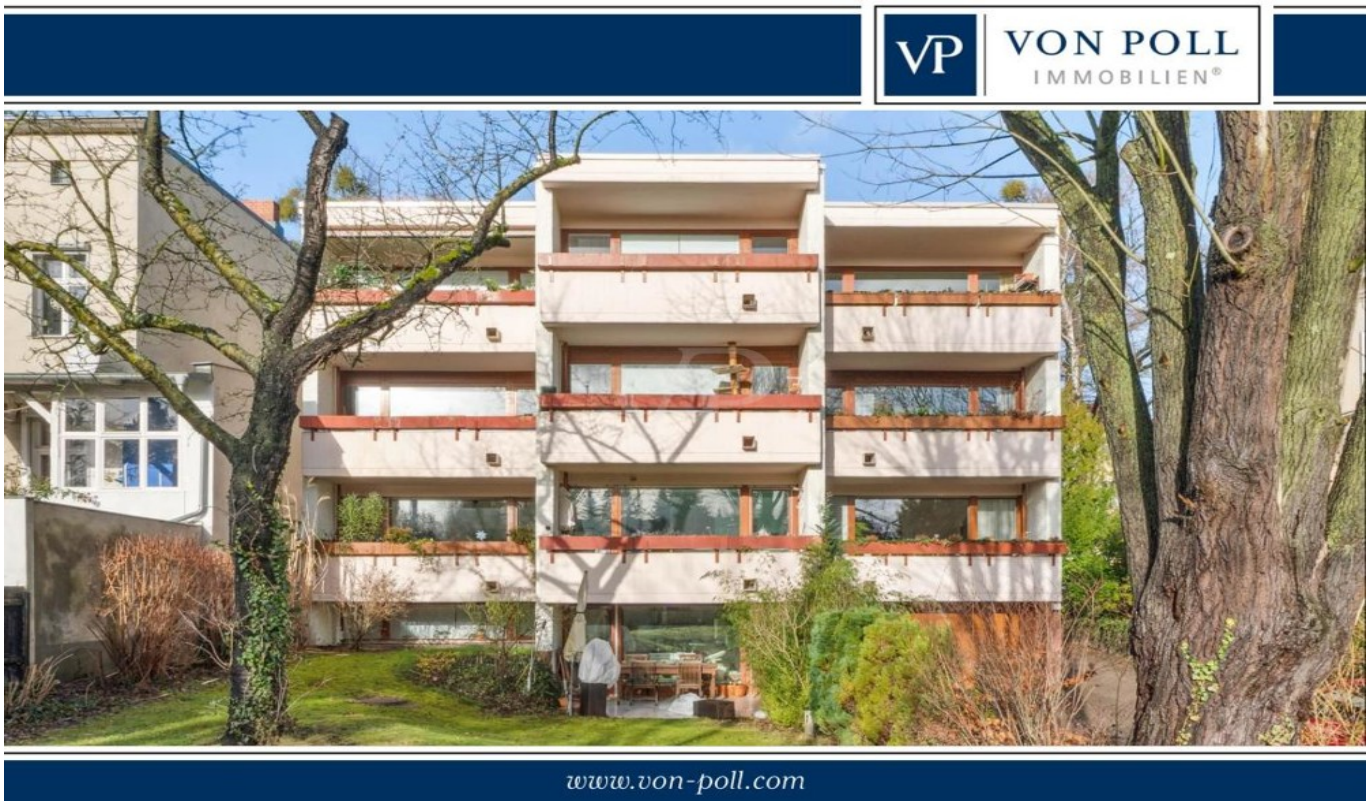
Berlin – Lichterfelde

Ruhige 2-Zimmerwohnung in Lichterfelde-West mit lebenslangem Wohnrecht

Objektnummer: 24331005



KAUFPREIS: 229.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 66,17 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	24331005
Wohnfläche	ca. 66,17 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1976

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.03.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	151.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN®

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T. : 030 81 45 46 90

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

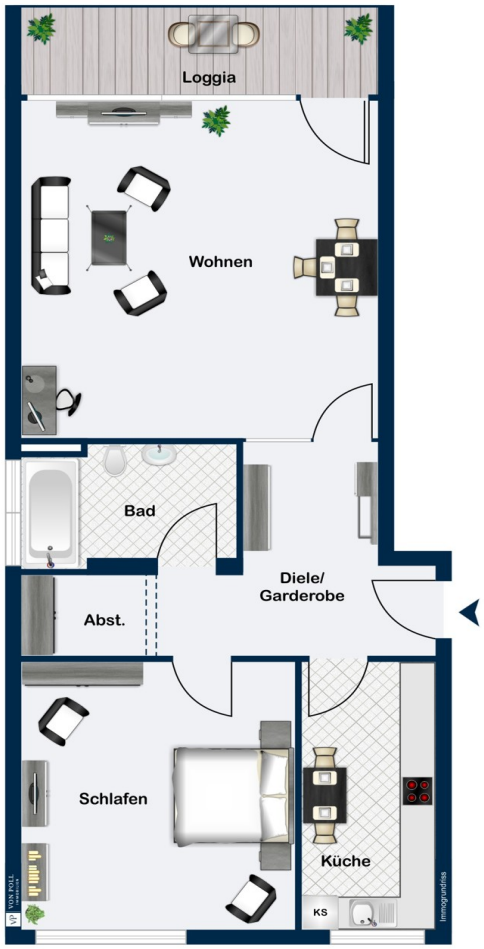
Shop Berlin Lichterfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | lichterfelde@von-poll.com

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Diese sehr gut geschnittene Etagen-Wohnung befindet sich in Top-Lage in Lichterfelde-West und ist Teil eines 1976 auf knapp 1000 m² Grundstücksfläche erbauten Mehrfamilienhauses. Wichtig: Der Verkäuferin (und aktuellen Bewohnerin) wird ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt. In einer ruhigen Seitenstraße genießen Sie vom 1.Stock einen wunderbaren Blick ins Grüne! Ob als Single oder Paar, hier fühlen Sie sich gut aufgehoben! Sie betreten diese charmante Wohnung über einen großzügigen Flur, welcher Küche, Bad und das 24 m² große Wohnzimmer miteinander verbindet. Das Wohnzimmer besticht mit seinen bodentiefen Fenstern, welche sich über die gesamte Breite der Wohnung erstrecken, seiner ausgezeichneten Süd-Ost-Lage und entsprechender Helligkeit! Vom gefliesten Balkon geniest man einen herrlichen Blick auf den zum Objekt gehörenden, sehr gepflegten, Garten, welcher selbstverständlich zur Nutzung zur Verfügung steht! Das großzügige, tagesbelichtete, Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist bis zur Decke gefliest . Der Flur bietet ein nettes Detail: Eine Nische, mittels einer Lamellentür abgetrennt ,sorgt für viel Stauraum für allerlei Dinge des Alltags und lässt diese charmant aus dem unmittelbaren Sichtfeld verschwinden! Die Küche ist gefliest und voll ausgestattet. Alles in allem ist diese sehr gut erhaltene Etagenwohnung ein absolutes Schmuckstück in sehr zentraler, jedoch angenehm ruhiger Lage. Sie bietet Großzügigkeit in gemütlichem Ambiente für Singles und Paare! Nicht nur die günstige Infrastruktur, etwa die Erreichbarkeit der nahegelegenen Freien Universität in Dahlem in wenigen Busminuten, machen diese Wohnung zu einem absoluten Investment in die Zukunft. Bei dieser Wohnung handelt es sich um ein Objekt, welches mit lebenslangem Wohnrecht für die Verkäuferin (76 Jahre alt) zu verkaufen ist. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf und eine gemeinsame Besichtigung!

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

- der Verkäufer behält ein lebenslanges Wohnrecht!
- Baujahr des Gebäudes: 1976
- Das Gebäude umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten
- Die Wohnung befindet sich in der 1.Etage
- 2 Zimmer
- Wohnfläche: 66,17 m²
- Fußbodenbeläge:
Küche und Bad: Fliesen
übrige Zimmer: Teppichboden
- Fensterverglasung:
Wohnzimmer: doppelt verglast / Holz
Übrige Zimmer: dreifach verglast / Kunststoff
- Wohnzimmer:
Ausrichtung nach Süd / Ost mit Zugang zum Balkon

- Badezimmer mit Badewanne
- Küche:
voll ausgestattet mit Waschmaschine.
- Schlafzimmer mit Einbauschrank
- Gemeinschaftsgarten
- Keller, ca.10 m² groß
- Wohngeld ca. 341€
- Ölheizung, BJ ca. 1994

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Lichterfelde West, im südlichen Teil von Berlin. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grünflächen, die zu Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt und bieten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der nahe gelegene S-Bahnhof Lichterfelde-West ist bequem in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, von dort sind es nur ca. 20 Minuten bis in die Berliner Innenstadt. Für den täglichen Bedarf sind alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung vorhanden, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Restaurants, Cafés und Bars sind in der Umgebung zahlreich vertreten und bieten eine abwechslungsreiche Gastronomieszene. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Parks und Grünflächen, darunter der Botanische Garten und der Schlosspark Lichterfelde. Hier können Sie sich in der Natur erholen und sportliche Aktivitäten ausüben. Insgesamt ist die Lage der Wohnung in Lichterfelde West perfekt für alle, die eine ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnung suchen.

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 151.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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 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: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com