Berlin – Lichterfelde

Lichtdurchflutet und frisch renoviert – 2-Zimmer-Wohnung zum Soforteinzug

Objektnummer: 25331027

KAUFPREIS: 180.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 51 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	25331027
Wohnfläche	ca. 51 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1959

Kaufpreis	180.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	184.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.09.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1959 – erbaut im klaren Stil der Nachkriegsmoderne durch den bekannten Architekten Felix Halbach. Mit ca. 51 m² Wohnfläche, einem durchdachten Grundriss und viel Tageslicht bietet sie ein angenehmes Zuhause in ruhiger Wohnlage. Die Wohnung wurde frisch renoviert und ist sofort bezugsfrei. Besonders hervorzuheben ist der sonnige Balkon, der vom Wohnbereich aus zugänglich ist und den Blick ins Grüne freigibt – perfekt zum Entspannen. Der Flur bietet Platz für eine kleine Garderobe und schafft einen praktischen, aufgeräumten Eingangsbereich. Die Heizung erfolgt effizient und komfortabel über Fernwärme. Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem guten Bau- und Pflegezustand. Highlights im Überblick: - Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss - Baujahr 1959 – solide Bausubstanz im Stil der Zeit - Errichtet durch den bekannten Architekten Felix Halbach - Ca. 51 m² Wohnfläche, 2 helle Zimmer - Frisch renoviert – sofort bezugsfrei - Balkon in Sonnenlage - Praktische Garderobennische im Flur - Separate Küche - Ruhige Lage mit guter Infrastruktur - Keller - Heizung erfolgt über Fernwärme - Die Anlage ist in einem guten Bau- und Pflegezustand - Ideal als Eigenheim oder Kapitalanlage - Ein Stellplatz kann bei Bedarf bei der Hausverwaltung beantragt werden Diese Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine gepflegte, modernisierte Immobilie mit Stil und Charakter legen. Das Mehrfamilienhaus steht auf einem Erbpachtgrundstück in der Kornmessersiedlung. Sie ist benannt nach Bürgermeister Kornmesser, dessen Stiftung zugunsten von Waisenkindern auch der Erbbaurechtsgeber ist.

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

frisch renoviert
2 Zimmer
Balkon
renoviertes Bad
Keller
Bei Bedarf kann über die Hausverwaltung ein Stellplatz beantragt werden

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

Lichterfelde ist ein Ortsteil des südwestlichen Berliner Bezirks Steglitz-Zehlendorf und zählt aufgrund seiner Villenstruktur zu den gehobenen und wertbeständigen Wohnlagen der Stadt mit hervorragender Infrastruktur. Die gepflegten Gärten, Grünflächen sowie die unmittelbare Nähe zum Teltowkanal bieten ein angenehmes Wohnumfeld und vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Die Freie Universität ist mit dem Fahrrad in 15 Minuten zu erreichen, die Schwimmhalle Finckensteinallee, das Bundesarchiv und verschiedene Restaurants sind fußläufig erreichbar. Das gegenüberliegende "Schweizer Viertel" bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe Lichterfelde West (S1 Frohnau über Friedrichstraße-Potsdam) und Lichterfelde Ost (Lio, S 25 Teltow-Stadt-Yorckstraße sowie Regionalbahn 3, 4 und 5) sowie die Buslinien M 11 und X 11 in der nahe gelegenen Drakestraße und die Buslinien M 85 und 285 in der benachbarten Goerzallee sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 184.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25331027 - 12205 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