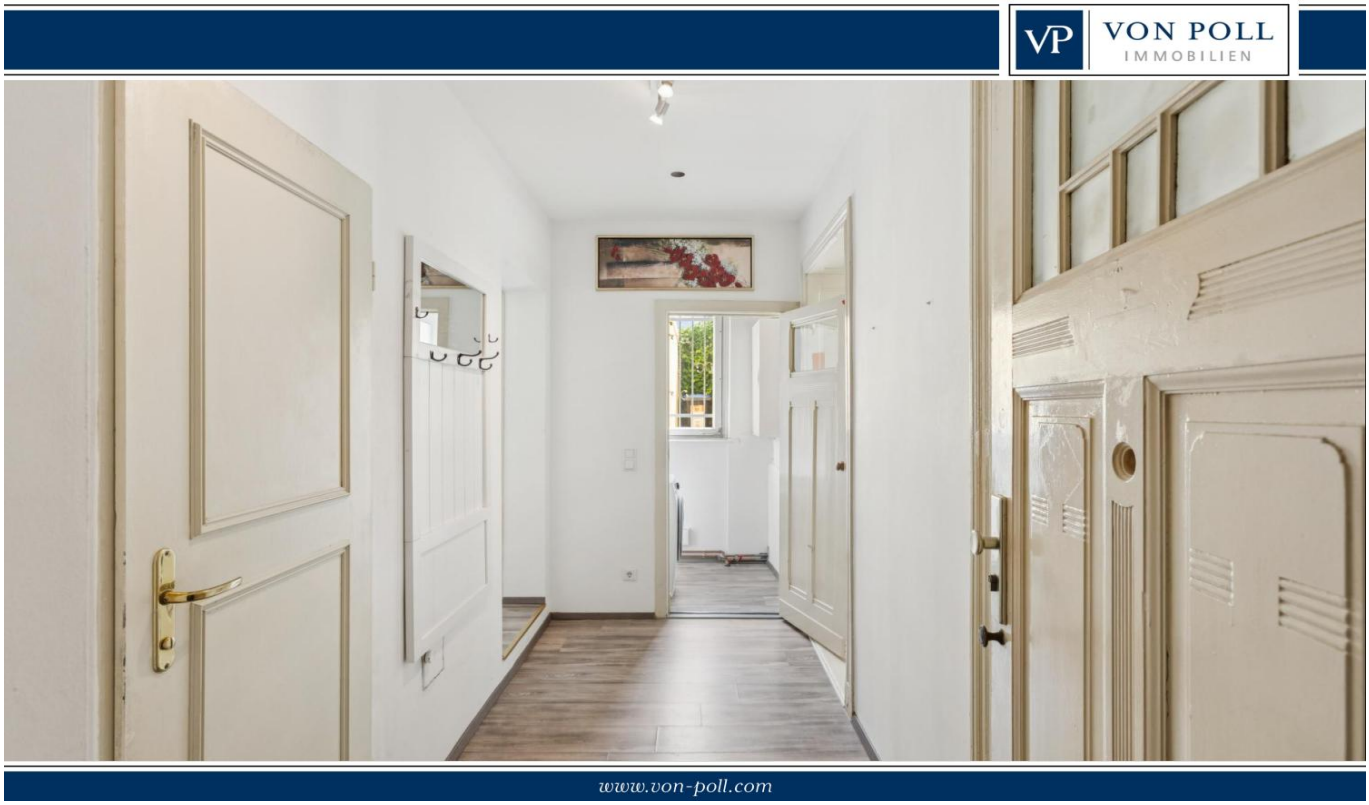
Berlin – Lichterfelde

Helle Souterrain Wohnung in Lichterfelde

Objektnummer: 25331042



KAUFPREIS: 220.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 52,52 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	25331042
Wohnfläche	ca. 52,52 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1905

Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnungstyp	Souterrain
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	145.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.07.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331042 - 12209 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: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine charmante und helle Souterrain-Wohnung, die sich in einem historisch gewachsenen Altbau aus dem Baujahr 1905 befindet. Die Wohnung weist eine Wohnfläche von 52,52 m²
auf und bietet Platz in zwei großzügig geschnittenen Zimmern. Die Raumaufteilung ist funktional und umfasst neben den beiden Zimmern eine Einbauküche sowie ein Badezimmer.
Die Immobilie ist in Teilen renovierungsbedürftig und bietet somit eine hervorragende Gelegenheit für kreative Köpfe, die sich eigenständig einbringen möchten, um den Wohnraum nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die zuletzt durchgeführten Modernisierungen bieten jedoch eine solide Basis: Die Fassade wurde 2005 erneuert, die Elektrik 2015 modernisiert, die Außenwände der gesamten Wohnung wurden mit einer Innendämmung versehen und es wurde eine moderne Wohnungslüftung mit hocheffizienter Energierückgewinnung eingebaut. So kann man auch mit geschlossenen Fenstern gut schlafen. Des Weiteren erfolgte 2022 der Austausch der Therme, sodass die Wohnung über eine moderne Gasetagenheizung verfügt, die eine angenehme Wärmeverteilung garantiert. Das Dach des Hauses wurde im Jahr 2017 teilweise erneuert.
Der Bodenbelag in der Wohnung besteht aus Laminat, welches einen harmonischen Übergang zwischen den Räumen schafft. Die Einbauküche bietet genügend Stauraum und ist funktional eingerichtet, wodurch die alltägliche Nutzung erleichtert wird. Trotz der Lage im Souterrain ist die Wohnung durch große Fenster angenehm hell belichtet. Der vorgelagerte Garten kann individuell genutzt werden.
Diese Wohnung befindet sich in einer gewachsenen Umgebung, die den Charakter der vergangenen Jahrzehnte bewahrt hat. Die Lage besticht durch ihre Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und diversen Freizeitangeboten, was den Wohnkomfort zusätzlich steigert. Die infrastrukturelle Anbindung macht die Wohnung ideal für Pendler oder Interessenten, die eine zentrale Lage schätzen.
Die Immobilie bietet eine abschließbare Abstellmöglichkeit innerhalb des Hauses, sodass Hausbewohner zusätzlichen Stauraum zur Verfügung haben.
Potenzielle Käufer, die eine Vorliebe für den Charme eines Altbaus haben und gleichzeitig bereit sind, in Modernisierungsmaßnahmen zu investieren, werden an dieser Immobilie ihre Freude haben. Die preisliche Attraktivität der Wohnung ermöglicht es, die Renovierungen nach eigenen Vorstellungen umzusetzen und dabei den individuellen Wohntraum zu verwirklichen.
Falls dieses Objekt Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieser

Wohnung zu machen. Für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

- Helle 2-Zimmer Souterrainwohnung
- Wohnzimmer mit Blick in den Vorgarten, Holzfenster 2-fach Verglasung und Laminatfußboden
- Küche renovierungsbedürftig, einfacher Dielenboden
- gefliestes älteres Bad ohne Fenster
- Schlafzimmer mit Laminat, Holzfenster 2-fach Verglasung (2024) vergittert
- Abstellkammer mit Fenster vergittert und Waschmaschinenanschluss
- Flur Laminat
- kleines Kellerabteil
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit effizienter Energierückgewinnung
- Innendämmung der Außenwände
- individuelle Gartennutzung

Objektnummer: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

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 dieser Wohnung ist ihre hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring.
Sie erreichen in ca. 5 Gehminuten den S-Bahnhof „Osdorfer Straße“, von dort sind es mit der S-Bahn ca. 2 Minuten bis zum Regionalexpress-Anschluss, ca. 11 Minuten bis zum S- und Fernbahnhof „Südkreuz (Berlin)“ und ca. 20 Minuten bis zum Potsdamer Platz.
Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen BER in Schönefeld ca. 25 Fahrminuten entfernt.

Objektnummer: 25331042 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 145.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
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: 25331042 - 12209 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com