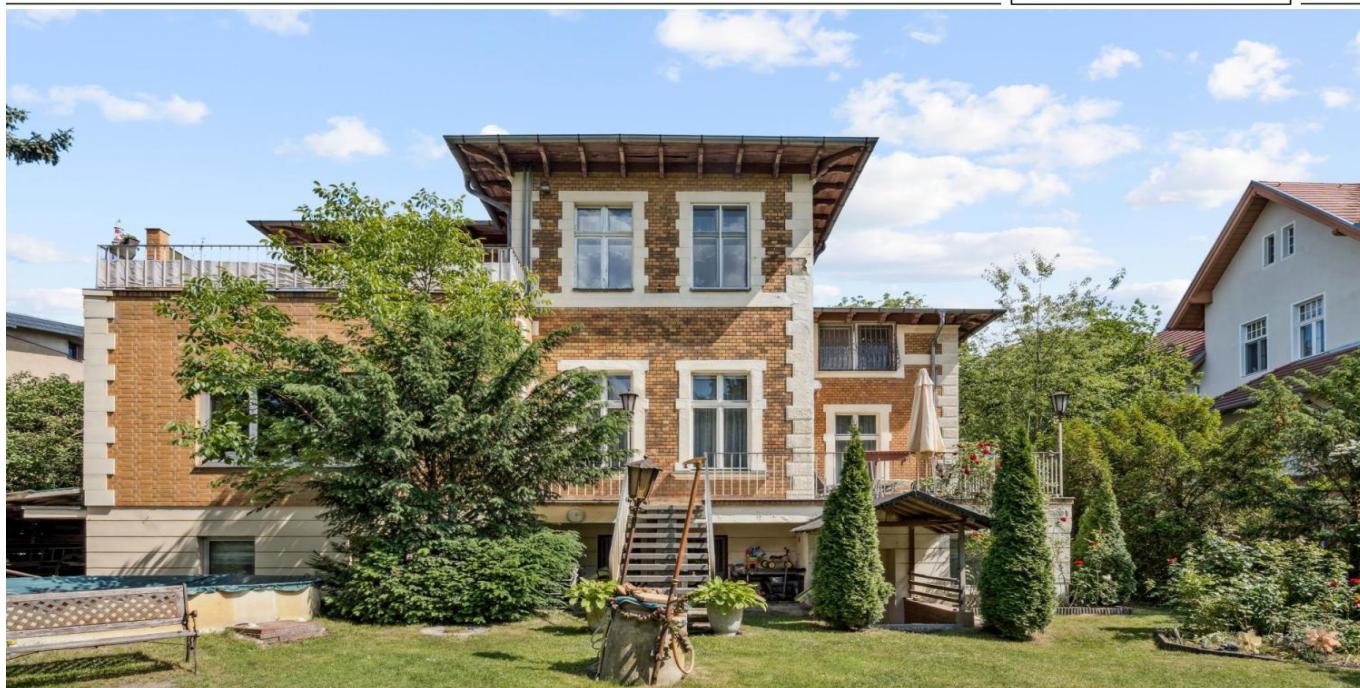


Berlin – Lichterfelde

# Hübsches Juwel auf großem Grundstück in Lichterfelde

CODE DU BIEN: 25331036



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

PRIX D'ACHAT: 2.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 323,84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.288 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25331036                                            |
| Surface habitable      | ca. 323,84 m <sup>2</sup>                           |
| Pièces                 | 9                                                   |
| Salles de bains        | 3                                                   |
| Année de construction  | 1889                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.200.000 EUR                                                                        |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Modernisation / Rénovation   | 1990                                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                               |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage centralisé | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                  |                              |                      |

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Une première impression

Das beeindruckende Einfamilienhaus in Lichterfelde bietet auf einer Wohnfläche von ca. 324 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.288 m<sup>2</sup> Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die 1889 erbaute Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, wurde jedoch letztmals 1990 modernisiert und erfordert zeitgemäße technische Aufwertungen.

Mit insgesamt 9 Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für die große Familie. Die Zimmer sind teilweise mit Stuckdecken verziert, was den historischen Charme des Hauses unterstreicht. Einige der Decken sind derzeit abgehängt und mit Holz vertäfelt. Der großzügige Keller kann aufgrund seiner Deckenhöhen flexibel genutzt werden und bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Freizeitaktivitäten.

Aktuell wird das Gebäude als Zweifamilienhaus genutzt und verfügt daher über zwei Küchen. Dies bietet die Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung eines separaten Wohnbereichs.

Das Haus zeichnet sich durch zwei große Terrassen aus, von denen aus die meisten Zimmer und Außenbereiche einen Blick in den weitläufigen Garten ermöglichen. Der Garten bietet durch seine Größe Platz für verschiedene Freizeitmöglichkeiten. Hier befinden sich neben dem Tiefbrunnen ein Pool, der für Erfrischung an warmen Tagen sorgt.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Carport zur Verfügung.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre ideale Eignung für Familien aus, die Wert auf viel Platz im und um das Haus legen, und die bereit sind, in die technische Modernisierung zu investieren, um den Komfort nach heutigen Standards zu erhöhen. Die Lage in Lichterfelde bietet urbanes Wohnen mit der Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr, kombiniert mit dem Flair eines Hauses aus der Gründerzeit.

Bitte beachten Sie, dass das Haus unter Ensembleschutz steht (Wohnhaus, 1888–1889 von Julius Assmann).

Sie sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dem Potenzial dieses Hauses zu machen und eine Besichtigung zu vereinbaren, um den Charme und die Möglichkeiten dieses Einfamilienhauses kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Détails des commodités

- Aktuelle Nutzung als Zweifamilienhaus
- Zwei Küchen
- Parkett
- Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 3,60m
- Kaminofen
- Stuck an den Decken
- Zwei große Terrassen
- Großer Garten
- Pool im Garten
- Garage
- Carport
- Ensembleschutz

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Tout sur l'emplacement

Wer in Lichterfelde wohnt, will dort selten wieder weg. Der charmante Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen.

Das exklusive Lichterfelde gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen, sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten ein angenehmes Wohnumfeld. Zum direkten Umfeld gehören ebenfalls die Seen im Westen und die nahegelegene Schlossstraße in Steglitz, aber auch lokale Zentren wie zum Beispiel der Kranoldplatz.

Der Regional- und S-Bahnhof Lichterfelde Ost ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Von dort ist man in einer knappen halben Stunde am Bahnhof Friedrichstr.

Ebenfalls in nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Lichterfelde-West mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Cafés.

Wichtigste Magistrale ist die Drakestraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, die im Norden an die B1 angebunden ist, welche nach Westen bzw. Osten führt. Ins südliche Umland so wie den südlichen Berliner Ring (A10) gelangt man innerhalb weniger Minuten über die nahegelegene Osdorfer Straße und dann die B101.

Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn A115 in ca. 30 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25331036 - 12207 Berlin – Lichterfelde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: [zehlfendorf@von-poll.com](mailto:zehlfendorf@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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