Berlin – Lichterfelde

Gepflegte Familien-Villa auf einzigartigem Grundstück mit Ausbaureserve im Dach

Objektnummer: 25331001

KAUFPREIS: 1.695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196,45 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.404 m²

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	25331001
Wohnfläche	ca. 196,45 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Garage, 1 x Andere

Kaufpreis	1.695.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 97 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.01.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	340.15 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331001 - 14167 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: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Villa aus dem Baujahr 1935 bietet auf ca. 196,45 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 1.404 m² viel Raum für komfortables Wohnen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit 6 Zimmern, 2 Badezimmern sowie 2 Balkon-/Terrassenbereichen, eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen legen. Das attraktive Haus aus den 30er Jahren wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich somit in einem äußerst gepflegten Zustand. Wichtige Modernisierungen umfassen beispielsweise die Neueindeckung des Dachs (2005), die Wärmedämmung des Dachbereichs (2006), die Sanierung der Tragebalken des Balkons (2006) sowie die umfangreiche Renovierung des Badezimmers (2004). Zuletzt wurden 2018 die Dachrinne erneuert und der Dachkasten neu angestrichen. Diese fortlaufenden Maßnahmen sorgen für ein ansprechendes Erscheinungsbild und eine zuverlässige Bausubstanz. Die Immobilie beeindruckt mit gepflegter Ausstattung und sorgfältig durchdachter Raumaufteilung. Im Erdgeschoss finden sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch eine elegante Holzschiebetür voneinander getrennt werden kann. Ein großes Panoramafenster bietet einen Blick in den weitläufigen Garten und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Außenjalousien im Erdgeschoss – teilweise elektrisch bedienbar – bieten zusätzlichen Komfort. Die gut erhaltene Einbauküche rundet das Angebot im Erdgeschoss ab. 4 Zimmer erwarten Sie im Obergeschoss! Außerdem das Master-Badezimmer, das mit einer Badewanne und separater Dusche ausgestattet ist. Der Zugang zum Balkon, der direkt vom Hauptschlafzimmer abgeht, bietet einen angenehmen Rückzugsort mit Blick über das Gartenareal. Die weiteren Schlafzimmer bieten ebenfalls vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das Haus ist voll unterkellert und ermöglicht direkten Zugang zum Garten. Hier besteht zudem ausreichend Platz für Lager- oder Hobbyflächen. Zu erwähnen ist, dass alle Räume im Keller tagesbelichtet sind! Eine Garage sowie eine instandgesetzte PKW-Auffahrt (2012) ergänzen die gesamte Infrastruktur des Hauses. Die Öl-Zentralheizung wurde 1996 installiert, der Öltank mit 5.000 Litern Fassungsvermögen stammt aus 1999. Dank kontinuierlicher Pflege, wie beispielsweise dem Austausch von Silikondichtungen der Fenster (2015) oder der Kellerabdichtung (2014), ist das Haus sofort bezugsfertig. Zusätzlich bietet das Dachgeschoss Potenzial für einen zukünftigen Ausbau, falls ein zusätzlicher Wohnraum benötigt wird. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Wohnfläche und vielfältige Ausstattung, sondern auch durch das weitläufige Grundstück. Der gepflegte Garten bietet reichlich Platz für individuelle Gartenideen oder Freizeitaktivitäten. Insgesamt handelt es sich um eine Villa mit einer gelungenen Mischung aus Tradition und Modernität, das hohen Wohnkomfort in einem stilvollen

Ambiente bietet. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren!

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

- großzügiges, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im klassischen Stil mit großem Gestaltungspotenzial
- großes Panoramafenster zum Garten im Wohnbereich
- Wohn - und Ess- Bereich sind durch Holzschiebetür getrennt
- Außenjalousien im Erdgeschoss, teilweise elektrisch
- Verdunkelung im Obergeschoss mittels Klappläden
- 1 Garage
- vollunterkellert, Zugang zum Garten
- Master -Badezimmer mit Wanne und Dusche
- gepflegte "Miele" - Einbauküche mit elektrischen Geräten
- VIESSMANN - Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996 mit 5000 l Tank
- große Gartenterrasse in Ost Ausrichtung
- Balkon vom Schlafzimmer mit einzigartigem Blick in den Garten
- Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

Dieses 30er-Jahre-Haus befindet sich in einer ausgesprochen gefragten Wohnlage mitten im Herzen des Bezirks Zehlendorf, einem harmonisch gewachsenen Vorort mit altem Villenbestand. Er bietet ein ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. In nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, ein exklusiver großer Fitnessclub und Restaurants. Die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Viele beliebte Kindergärten und Schulen u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn ist der Zubringer Steglitz, den man in wenigen Minuten erreicht. Zehlendorf ist per Bus (X10 bis Bahnhof Zoo, M48 Richtung Alexanderplatz), S-Bahn und U-Bahn mit der Innenstadt verbunden (S 1, U 3). Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. eine halbe Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar. Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 340.15 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 25331001 - 14167 Berlin – Lichterfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com