

Berlin – Lichterfelde

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

Property ID: 25331027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 51 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

At a glance

Property ID	25331027	Purchase Price	180.000 EUR
Living Space	ca. 51 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Condition of property	Completely renovated
Year of construction	1959	Construction method	Solid
		Equipment	Balcony

Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final energy consumption	184.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.09.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

A first impression

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.

Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Details of amenities

frisch renoviert

2 Zimmer

Balkon

renoviertes Bad

Keller

Bei Bedarf kann über die Hausverwaltung ein Stellplatz beantragt werden

Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

All about the location

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.

Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Other information

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 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.

Property ID: 25331027 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

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

E-Mail: zehendorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com