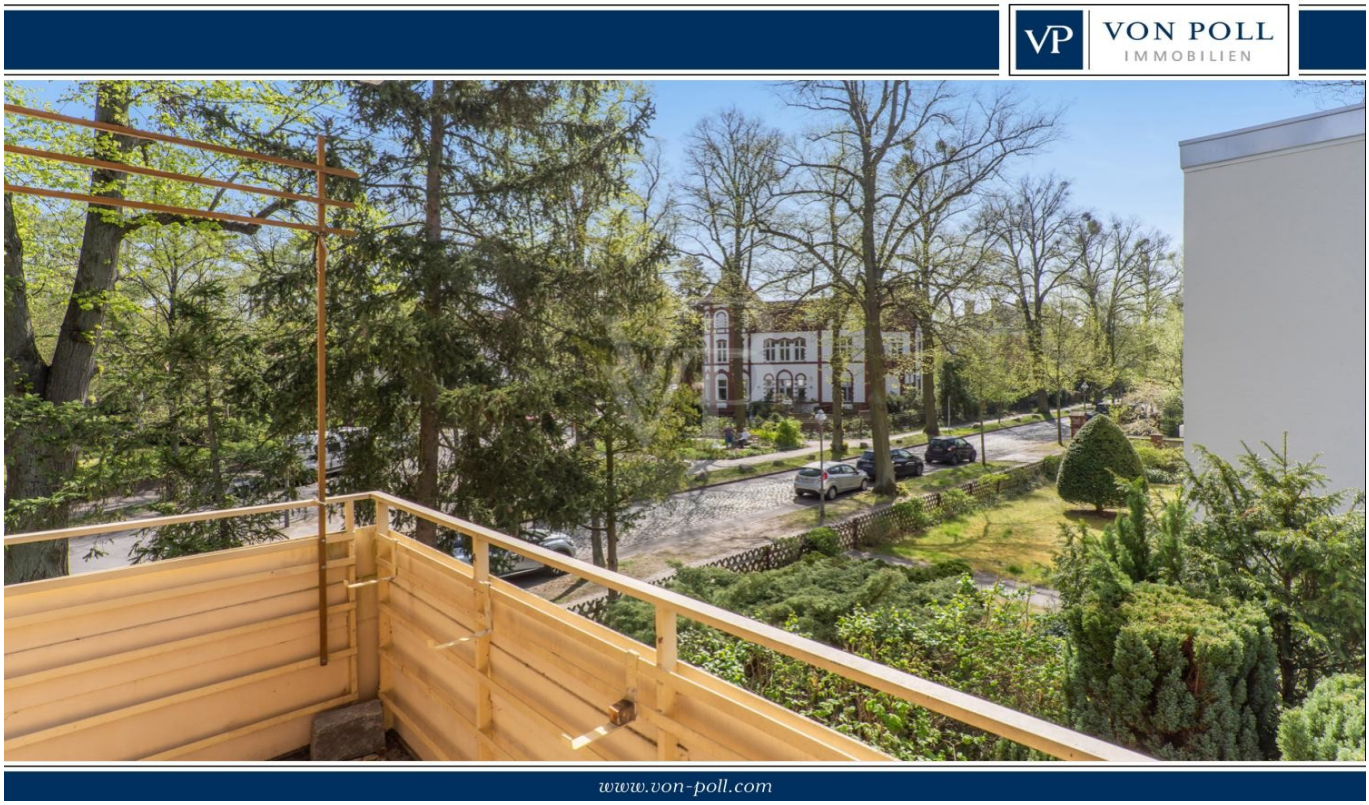
Berlin – Lichterfelde

Charmante, renovierungsbedürftige Wohnung in sehr schöner Lage von Lichterfelde-West

??????? ????????: 25331028



???? ??????: 269.000 EUR • ?????????: ca. 60 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ?????

??????? ????????	25331028
?????????	ca. 60 m²
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1968

???? ??????	269.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.06.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	165.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1999

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

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 I Curtiusstraße 3 I 12205 Berlin I lichterfelde@von-poll.com

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?? ???????

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

??? ????? ????????

Eine bessere Lage in Lichterfelde-West kann man sich kaum wünschen: Die hier angebotene Immobilie liegt in einer der hübschen und repräsentativen, ruhigen Wohnstraßen, fußläufig zu den vielen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und zum S-Bahnhof Lichterfelde-West! Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten 9-Parteien-Hauses aus den späten 60er Jahren, das Bestandteil einer Wohnanlage mit insgesamt 27 Wohneinheiten ist. In der direkten Nachbarschaft stehen wunderschöne alte Villen; die Straßen sind von Bäumen gesäumt. Die Wohnung ist ca. 60 m² qm groß und bietet aktuell 2 Zimmer, einen langen Flur mit geräumiger Garderobennische, ein Bad mit Dusche und Fenster sowie eine große Küche mit genügend Platz für eine Sitzgelegenheit. Der ursprüngliche Grundriss sah eine kleine Küche vor und daneben ein weiteres kleines Zimmer. Durch das Ziehen einer Leichtbauwand in der großen Küche könnte man diese Raumaufteilung wieder herstellen und würde so beispielsweise ein Arbeits- oder Gästezimmer generieren. Das Wohnzimmer dieser sympathischen Wohnung ist nach Süden ausgerichtet. Der Balkon bietet einen schönen Rückzugsort mit Blick in die Bäume und auf den wunderschön gestalteten Paulinenplatz. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Vor allem die Wände, Decken und Böden freuen sich auf Zuwendung. Eine Einbauküche ist zur Zeit nicht vorhanden. Das Bad und die Fenster wurden 2002 erneuert. Ein großer und trockener Keller komplettiert das Angebot. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Parkplätze, die von den Bewohnern der Anlage genutzt werden können. Eine wichtige Information zum Energieausweis: Dieser basiert noch auf den Verbrauchsdaten der ehemaligen Ölheizung. 2023 wurde die alte Ölheizung durch eine moderne Gasheizung ersetzt! Für einen neuen Energieausweis liegen noch nicht genug Verbrauchsdaten vor. Wenn Sie diese hübsche Wohnung besichtigen möchten, freuen wir uns auf Ihren Anruf!

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

????????????? ??? ???????

- ca. 60 m² Wohnfläche
- 9-Parteien-Haus
- Zur Eigentümergemeinschaft gehören 27 Wohneinheiten.
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 3.366 m².
- Sie erwerben 3661/100.000 Miteigentumsanteile (MEA)
- 2 Zimmer insgesamt
- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon
- Schlafzimmer (Nord-West-Ausrichtung)
- Großer Raum für Küche und Sitzgelegenheit (Der ursprüngliche Grundriss sieht eine kleinere Küche vor und daneben ein drittes, kleines Zimmer)
- Bad mit Dusche und Fenster (Das Bad wurde 2002 erneuert)
- Flur mit Garderobenbereich
- Teppichboden in den Wohnräumen und im Flur.
- PVC in der Küche
- Fliesen im Bad
- Kunststofffenster von 2002
- Großer Kellerraum
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt (inklusive Instandhaltungsrücklage) aktuell 460 € / Monat.
- Eine wichtige Information zum Energieausweis: Der Energieausweis basiert noch auf den Verbrauchsdaten der ehemaligen Ölheizung. 2023 wurde die alte Ölheizung durch eine moderne Gasheizung ersetzt! Für einen neuen Energieausweis liegen noch nicht genug Verbrauchsdaten vor.

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

??? ??? ??? ?????????

Das exklusive Lichterfelde-West 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 die Curtiusstraße mit zahlreichen Geschäften rund um den S-Bahnhof Lichterfelde-West. 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. In nur wenigen Minuten erreicht man fußläufig das Zentrum von Lichterfelde-West mit dem hübschen S-Bahnhof sowie 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 sowie zum südlichen Berliner Ring (A10) gelangt man innerhalb weniger Minuten über die nahegelegene Osdorfer Straße und dann die B101. Der Flughafen Berlin-Brandenburg ist in ca. 35 Minuten erreichbar. Viele beliebte Kindergärten und Schulen, u.a. das bekannte Goethe-Gymnasium, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

??????? ????????: 25331028 - 12205 Berlin – Lichterfelde

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com