Berlin – Lichterfelde

Familienidylle in Lichterfelde, Architektur der 30er Jahre in schöner Lage.

Objektnummer: 26331008N



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 493 m²

Objektnummer: 26331008N - 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: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	26331008N
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	580.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	403.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

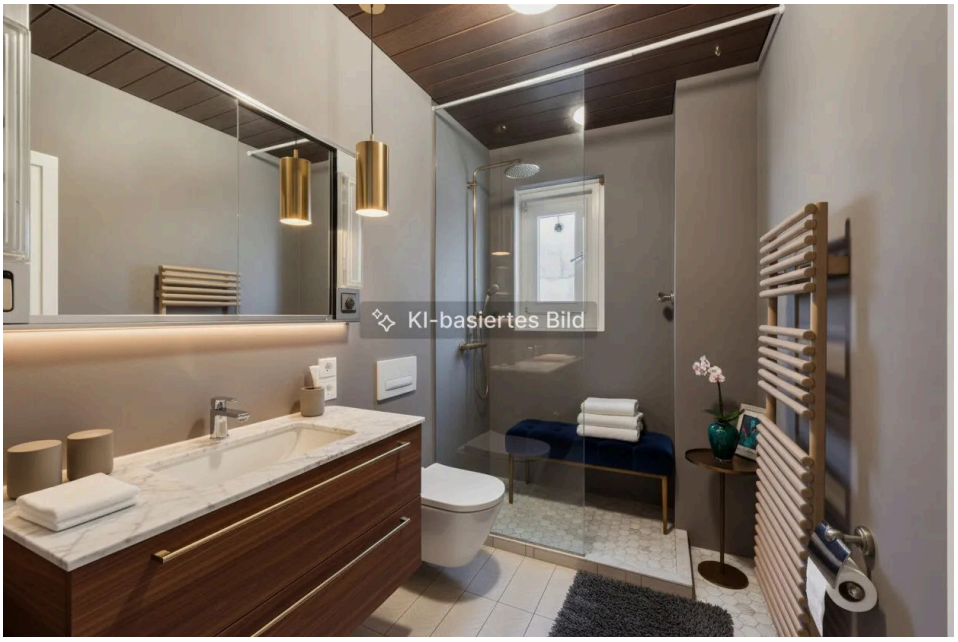
Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1936 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² auf einem ca. 493 m² großen Grundstück ein attraktives Zuhause mit viel Potenzial. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch zwei weitere kleine Räume im Dachgeschoss, die zur Nutzfläche zählen. Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die den Charakter eines Hauses mit Geschichte schätzen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.
Die Architektur spiegelt das typische Stilbild der Doppelhäuser der 1930er Jahre wider. Klassische Fassadenelemente und charakteristische Details verleihen der Immobilie ihren besonderen Charme und unterstreichen den zeitlosen Charakter. Beim Betreten des Hauses wird die harmonische Verbindung aus historischem Flair und gewachsener Wohnatmosphäre spürbar.
Die Raumaufteilung ist funktional und vielseitig gestaltet. Die fünf gut geschnittenen Zimmer bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und schaffen helle, freundliche Wohnbereiche.
Im Dachgeschoss befinden sich zwei zusätzliche kleine Zimmer, die zur Nutzfläche zählen und sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Abstellräume eignen.
Besonders hervorzuheben ist die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit angrenzendem Garten. Die sonnige Ausrichtung schafft optimale Voraussetzungen für entspannte Nachmittage im Freien, gesellige Grillabende oder einen kleinen, liebevoll gestalteten Familiengarten. Die Grundstücksgröße ist überschaubar und pflegeleicht, bietet jedoch gleichzeitig ausreichend Raum zur individuellen Gestaltung.
Ein fest zugeordneter Außenstellplatz direkt am Haus sorgt für komfortables und unkompliziertes Parken. Ein Nebengebäude bietet die Möglichkeit, Gartengeräte oder Kleinfahrzeuge unterzubringen.
Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dies eröffnet Käufern die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohnstandards anzupassen. Die Ausstattungsqualität entspricht derzeit dem Standard „Normal“ und bildet eine solide Grundlage für eine umfassende Neugestaltung mit viel Entwicklungspotenzial.

Der Standort überzeugt durch eine ruhige Wohnlage bei gleichzeitig guter Anbindung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Naherholungsangebote sind gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Umgebung.
Diese Doppelhaushälfte vereint den Charme der 1930er Jahre mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die sonnige Südwest-Terrasse, der gemütliche Garten, der Außenstellplatz sowie das vorhandene Ausbaupotenzial machen dieses Haus zu einer interessanten Gelegenheit für Käufer mit Vision und dem Wunsch, ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

- Außenstellplatz, sowie kleiner Anbau direkt am Haus.
- Eingangsbereich Flur, Fliesenboden
- Holztreppe mit Teppich belegt
- original Holztüren, Rundbögen im Wohn-Essbereich
- Wand- und Deckenholzvertäfelung im EG und OG
- Einbauküche mit Laminatfußboden
- Gäste WC Fliesen 1981
- Parkettfußboden im Wohn-und Esszimmer EG
- Holzfenster im EG und OG,
- Bibliothek OG, Parkett, Balkon
- Schlafzimmer OG, Parkett
- Badezimmer Fliesen, 1981
- ausgebautes Dach (Nutzfläche) Laminatfußboden, Holzverkleidung
- Garten und Terrasse SW Ausrichtung
- Keller: Öltank, Heizungsanlage, Waschküche mit Sauna (inaktiv)

Modernisierungen:
- Schmutzwasserhausanschluss 2003
- Wasserboiler 2024

Es besteht ein hoher Sanierungsbedarf

Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohnlage im beliebten Bezirk Lichterfelde. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, kleinen Stadtvillen und viel Grün – eine klassische Berliner Villen- und Familienlage mit hoher Lebensqualität.

Lichterfelde gehört historisch zu den traditionsreichsten Wohngebieten im Berliner Südwesten. Bereits im 19. Jahrhundert entstand hier eine der ersten Villenkolonien Deutschlands, die bis heute das architektonische Bild und den besonderen Charakter des Stadtteils prägt. Die Kombination aus historischer Substanz, großzügigen Grundstücken und einer gewachsenen Nachbarschaft macht diese Lage seit Generationen besonders begehrt.
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene Bundesstraße B101 sowie die Autobahnanschlussstelle A103 (Westtangente) ist sowohl die Berliner Innenstadt als auch das südliche Umland schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel: Die S-Bahn-Linien S25 und S26 am nahegelegenen S-Bahnhof Lichterfelde Süd beziehungsweise Lichterfelde Ost bieten eine direkte Verbindung in Richtung Potsdamer Platz, Friedrichstraße und Oranienburg. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine gute Feinerschließung innerhalb des Bezirks sowie in Richtung Steglitz und Zehlendorf.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Für ein erweitertes Shopping-Angebot bietet sich die nahegelegene Schloßstraße in Steglitz an – eine der größten Einkaufsstraßen Berlins mit vielfältigen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsangeboten.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Auch renommierte Gymnasien und private Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar, was die Lage insbesondere für Familien mit Kindern sehr attraktiv macht.

Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen und das nahegelegene Krankenhaus Benjamin Franklin (Charité Campus Benjamin Franklin) gesichert. Darüber hinaus bietet die Umgebung ein breites Angebot an Sportvereinen, Fitnessstudios und kulturellen Einrichtungen.

Ein besonderes Plus dieser Wohnlage ist die Nähe zur Natur. Der Teltowkanal, verschiedene Grünanlagen sowie weitläufige Park- und Waldflächen laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Auch der Botanische Garten Berlin ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zu jeder Jahreszeit ein beeindruckendes Naturerlebnis.

Insgesamt vereint die Lage der Immobilie ein ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimaler Anbindung an die Berliner Innenstadt – eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und entspannter Wohnqualität im gefragten Berliner Südwesten.

Objektnummer: 26331008N - 12209 Berlin – Lichterfelde

Sonstige Angaben

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.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: 26331008N - 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