Berlin – Lichterfelde

Exklusives Dachgeschoss mit besonderem Flair: Wohnen in begehrter Lage von Lichterfelde-West

Objektnummer: 26331032



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	26331032
Wohnfläche	ca. 102 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.07.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	199 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2026
VON POLL IMMOBILIEN
FOCUS MONEY
ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 03/26 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2026



Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Architekten-Dachgeschoss
mit imposanter Fenstergestaltung und besonderem Wohnambiente
Bereits beim Betreten dieser außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung fällt die besondere Architektur ins Auge. Das nachträglich aufgesetzte Dachgeschoss besticht durch seine großzügigen Räume und die imposante Fenstergestaltung. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit der Deckenhöhe von rund drei Metern ein helles und großzügiges Wohnambiente.
Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Hier sorgen die bodentiefen Fenster für besonders viel Tageslicht und geben einen schönen Blick über die Dächer von Lichterfelde frei. Ein französischer Balkon eröffnet dabei die Möglichkeit, den Blick schweifen zu lassen und den besonderen Ausblick noch unmittelbarer zu erleben. Gleichzeitig bietet der Raum ausreichend Platz für einen komfortablen Wohnbereich und einen separaten Essplatz. Die offene Küche schließt sich harmonisch an und ist mit mattschwarzen Fronten, hochwertigen Stein-Arbeitsflächen sowie modernen Geräten von Siemens und Neff ausgestattet.
Der großzügige Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verfügt über einen maßgefertigten Einbauschrank, der zusätzlichen Stauraum schafft. Der durchgängige Eichen-Parkett-Boden verbindet die Räume miteinander und verleiht der Wohnung eine warme und wohnliche Atmosphäre.
Auch das Schlafzimmer ist angenehm großzügig geschnitten und verfügt neben einem großen Fenster über einen weiteren maßgefertigten Einbauschrank.
Ein zusätzliches Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.
Das großzügige Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Zwei große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine gute natürliche Belüftung.
Ein separates Gäste-WC auf der Etage, das der Wohnung zugehörig ist, ergänzt den Komfort. Ebenfalls auf der Etage, direkt angrenzend an das WC, befindet sich eine praktische Wäschekammer mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner. Zusätzlicher Stauraum und kurze Wege sorgen hier für einen angenehmen Komfort im Alltag.
Der gemeinschaftlich genutzte Garten mit Spielplatz bietet eine schöne Ergänzung zur Wohnung und lädt dazu ein, Zeit im Grünen zu verbringen. Gerade für Familien ist dieser zusätzliche Außenbereich eine praktische und attraktive Ergänzung.
Der Wohnung steht ein zugeordneter, ausgesprochen großzügiger Kellerraum zur Verfügung. Hier lässt sich auch alles unterbringen, was im Alltag nicht benötigt wird.

Für zusätzlichen Komfort sorgen verschiedene technische und funktionale Ausstattungsmerkmale. Die Fenster in Küche, Badezimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer sind mit Außen-Hitze-Schutz-Markisen von Velux ausgestattet, die die

Sonneneinstrahlung um bis zu 80 % reduzieren. Zusätzliche Jalousien in Kinderzimmer, Badezimmer und Schlafzimmer ermöglichen eine individuelle Regulierung von Licht und Privatsphäre.
Eine eigene Garage bietet zudem einen komfortablen Stellplatz direkt am Haus.

Diese Dachgeschosswohnung verbindet eine besondere Architektur mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen und zahlreichen durchdachten Details. Die gelungene Raumaufteilung bietet viel Platz und Flexibilität und macht die Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien interessant – ebenso für alle, die Wert auf großzügiges und komfortables Wohnen in besonderer Architektur legen.

Die Wohnung wird aktuell bewohnt und wartet ab Juni 2027 auf Ihren Einzug!

Haben wir Sie neugierig auf diese besondere und seltene Dachgeschosswohnung gemacht? Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

- hochwertige 3 Zimmer Dachgeschoss- Studio-Wohnung auf 102 m² Wohnfläche
- Deckenhöhe ca. 3 Meter
- großzügiger Flur (mit praktischem Einbauschrank)
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit französischem Austritt nach Nord/Westen
- offene Küche mit Geräten von Siemens/ Neff
- Schlafzimmer mit Einbauschrank
- Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche, Fußbodenheizung
- Gäste- WC mit Platz für Waschmaschine & Wäschetrockner
- Eichen-Parkett in allen Räumen und der Küche/ Fliesen im Bad
- Kunsttofffenster, doppelt verglast
- die Fenster in Küche Bad, Kinderzimmer und Schlafzimmer sind mit Hitze-Schutz-Markisen von Velux ausgestattet
- zusätzliche Jalousien in Kinderzimmer, Badezimmer und Schlafzimmer
- Öl-Heizung / 2018 neu
- alle Heizkörper smart-home-fähig
- Nutzung des Gemeinschaftsgartens/ inkl. Spielplatz
- Wohngeld: 488,64 € (inklusive Heizung)
- Garage (separates Grundbuch)

Objektnummer: 26331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Berliner Südwestens – im grünen, etwas beschaulichen Lichterfelde, nur wenige Minuten vom charmanten Kiez Lichterfelde-West entfernt. Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von ruhigen, baumbestandenen Straßen und einer architektonischen Mischung aus Altbauten, Stadtvillen und niedrigen Wohnhäusern, die diesem Ortsteil seine ganz besondere, fast kleinstädtische Atmosphäre verleihen. Die Dürerstraße selbst ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht und für ein ausgesprochen angenehmes, familienfreundliches Umfeld sorgt.

Die Nähe zum historischen Kiez Lichterfelde-West mit seinem markanten S-Bahnhof, den Gründerzeitvillen und den kleinen, individuell geführten Läden macht die Lage besonders attraktiv. Hier finden sich Boutiquen, Cafés mit Außensitzplätzen, feine Delikatessgeschäfte und traditionelle Bäckereien – ein gewachsener Kiez, der eine ruhige, elegante Lebensart mit urbaner Bequemlichkeit verbindet. Der Wochenmarkt und zahlreiche kleine Gastronomiebetriebe sorgen für ein lebendiges, aber nie überladenes Kiezgefühl.

Auch die Versorgung im direkten Umfeld der Wohnung ist hervorragend: Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Familien schätzen die Vielzahl an nahegelegenen Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen, darunter auch Sportanlagen und öffentliche Grünflächen, die zu Spaziergängen und kurzer Erholung im Alltag einladen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien verbinden das Viertel mit den umliegenden Stadtteilen, während der nahegelegene S-Bahnhof Botanischer Garten sowie der Bahnhof Lichterfelde-West schnelle Verbindungen in die City bieten. Damit eignet sich die Lage ideal für Menschen, die ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld suchen, ohne auf die Vorteile einer guten städtischen Anbindung verzichten zu wollen.

Insgesamt bietet die Wohnung eine Wohnlage von hoher Lebensqualität, die den Charme eines gewachsenen, grünen Berliner Kiezes mit einer hervorragenden Infrastruktur und verlässlicher Verkehrsanbindung vereint – perfekt für alle, die stilvolles, entspanntes Wohnen in einem der schönsten Bezirke Berlins schätzen.

Objektnummer: 26331032 - 12203 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.

Objektnummer: 26331032 - 12203 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