Berlin – Lichterfelde

TOP: 3 Zimmer, Doppelgarage & 30m² Hobbyraum in Ruhiglage!

Objektnummer: 26331035



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26331035 - 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: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	26331035
Wohnfläche	ca. 72 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	208.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.03.2031	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2026



Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche befindet sich in ruhiger Lage im Obergeschoss eines top-gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1976. Das Gebäude verfügt über insgesamt nur vier Wohneinheiten und vermittelt dadurch eine angenehme, überschaubare Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich in der obersten Etage des zweigeschossigen, in Split-Level-Bauweise errichteten Hauses und überzeugt insbesondere durch ihre helle und freundliche Raumgestaltung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen in Verbindung mit der Südwest-Ausrichtung der Loggia eine besonders angenehme Wohnqualität.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf die geräumige Loggia, die mit ihrer Südwest-Ausrichtung ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden bietet.

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung – ein kleineres sowie ein großzügiger geschnittenes Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen.

Die Küche verfügt über eine ältere, jedoch sehr gepflegte Einbauküche. Ein Fenster mit Blick zur Loggia sorgt auch hier für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das für die damalige Zeit typische innenliegende Badezimmer wurde modern gestaltet und ist mit einer Dusche, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet. Praktischen Stauraum bieten zudem ein Einbauschrank im Flur sowie die nebenliegende zusätzliche Abstellkammer.

Die Fenster der Wohnung wurden im Jahr 2016 erneuert. Für die Wärmeversorgung sorgt eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2017. Die Wohnung und das gesamte Haus befinden sich in einem äußerst gepflegten Zustand!

Ein besonderes Plus und wirkliches Highlight dieser Immobilie sind die zur Wohnung gehörenden Nebenflächen: Zwei tagesbelichtete Hobbyräume mit insgesamt über 30m² Nutzfläche bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby-, Arbeits- oder Lagerräume. Dennoch gibt es zusätzlich einen weiteren eigenen Kellerraum.

Abgerundet wird dieses in der Form seltene und attraktive Gesamtpaket durch eine großzügige, unter dem Haus befindliche Doppelgarage mit elektrischem Schwingtor, die komfortables und geschütztes Parken von zwei Fahrzeugen ermöglicht!

Die Immobilie vereint eine gut geschnittene und helle 3-Zimmer-Wohnung mit einer sonnigen Südwest-Loggia, umfangreichen Nebenflächen und einer großzügigen Doppelgarage – eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit Vermietungsabsichten überaus interessant ist.

Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

Top gepflegte 3 - Zimmer Wohnung!
- 3 gut geschnittene Zimmer in oberster Etage
- alle Fenster & Balkontür der Wohnung im Jahr 2016 erneuert
- modernes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch & Toilette
- Einbauschrank im Flurbereich
- kleine Abstellkammer im Flurbereich
- ca. 7m² große Loggia in Süd-West-Ausrichtung
- eigener Hobbyraumbereich im Erdgeschoss!
- ein Hobbyraum ca. 8m² groß, der andere ca. 23m² groß, jeweils tagesbelichtet mit Außenrollo!
- eine große Doppelgarage unter dem Haus mit elektrischem Schwingtor!
- top gepflegte Wohnanlage & Gebäude!

Objektnummer: 26331035 - 12209 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im familiären Berliner Ortsteil Lichterfelde Ost, der zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf gehört. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnnebenstraße, die vorrangig von Anliegerverkehr geprägt ist und ein entsprechend ruhiges Wohnumfeld bietet.

Die Infrastruktur zur Nahversorgung ist gut ausgebaut. Das wirtschaftliche Zentrum des Ortsteils rund um den Kranoldplatz liegt etwa 20 Gehminuten oder rund 1,6 Kilometer entfernt. Dort sowie im direkten Umfeld des Bahnhofs Lichterfelde Ost stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vollumfänglich zur Verfügung. Dazu zählen mehrere Supermärkte, Drogerien, Banken, Apotheken sowie eine hohe Dichte an Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen. Auf dem Kranoldplatz wird zudem zweimal wöchentlich ein regionaler Wochenmarkt abgehalten. Für weiterführende Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist die Schloßstraße im benachbarten Ortsteil Steglitz schnell erreichbar. Das lokale Bildungs- und Betreuungsangebot umfasst diverse Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen (darunter das Goethe-Gymnasium) im Einzugsgebiet.

Der öffentliche Personennahverkehr sichert eine zuverlässige Anbindung an die Berliner Innenstadt. Der Bahnhof Berlin-Lichterfelde Ost ist fußläufig in ca. 20 Minuten oder alternativ in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar. Von diesem Verkehrsknotenpunkt besteht über die S-Bahn-Linie S25 eine direkte Verbindung in die City. Durch den zusätzlichen Regionalbahnhof-Halt (u. a. RE3 und RE4) verkürzen sich die Fahrzeiten zum Potsdamer Platz auf etwa 10 Minuten und zum Berliner Hauptbahnhof auf ca. 15 Minuten. Das Busnetz (darunter die Linien X11, 184 und 284) flankiert die Hauptverkehrsachsen der Umgebung und sorgt für eine engmaschige Vernetzung mit den umliegenden Ortsteilen Lankwitz, Steglitz und Zehlendorf. Für den Individualverkehr bietet der nahegelegene Ostpreußendamm sowie die Bundesstraßen B1 und B101 eine zügige Anbindung an die Berliner Stadtautobahn (A100) und das südliche Umland.

Objektnummer: 26331035 - 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.

Objektnummer: 26331035 - 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