Berlin – Lichterfelde

# Bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung zur Miete in Top-Zustand in Lichterfelde-West

*Objektnummer: 26331037*




MIETPREIS: 1.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 $m^2$ • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde


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

Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26331037 |
| Wohnfläche | ca. 107 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1971 |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 1.250 EUR |
| Nebenkosten | 450 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 01.05.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 140 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1997 |

Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

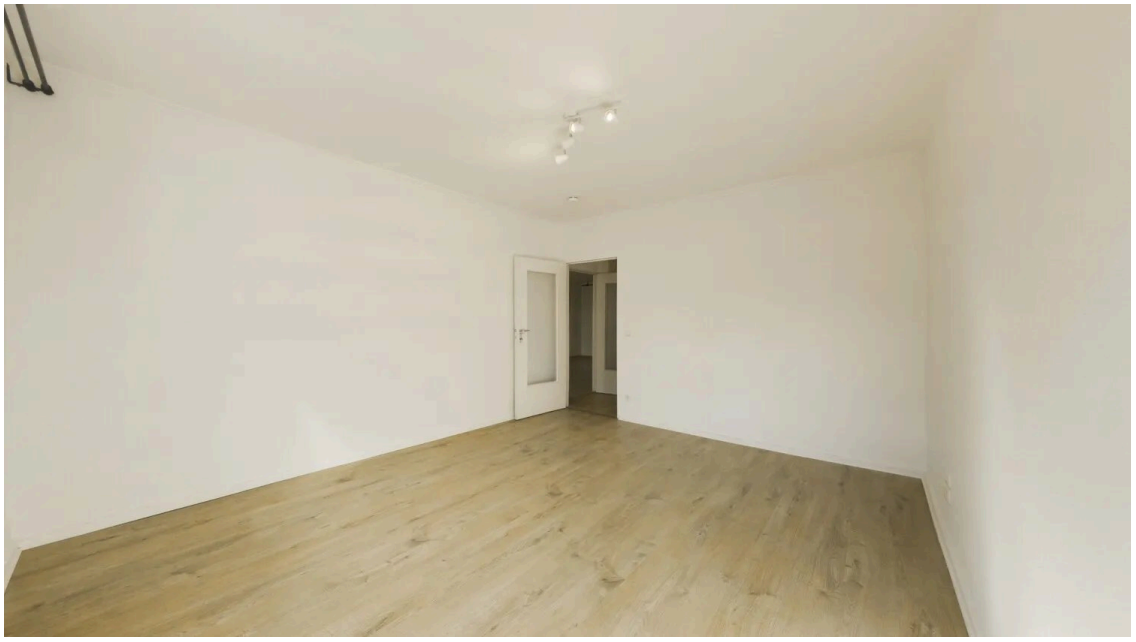
# Die Immobilie





Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Die Immobilie



BELLEVUE
Best Property Agents
2026

Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Die Immobilie



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

Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Die Immobilie




Gold Partner
Seit 2013
ImmoScout24

Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Ein erster Eindruck

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon
Licht und Großzügigkeit prägen den Charakter dieser gepflegten Etagenwohnung, die im ersten Obergeschoss eines Hauses aus den frühen 1970er-Jahren liegt. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein weitläufiger Flur mit hellen Wänden und modernen Bodenbelägen. Die Wohnung wirkt offen und einladend, die Räume sind angenehm proportioniert und klar gegliedert. Das Laminat in warmem Holzton, das sich durch alle Zimmer zieht, verleiht der Wohnung eine angenehme Ruhe und verbindet die einzelnen Bereiche harmonisch miteinander.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht das großzügige Wohnzimmer, das sich zur Südostseite öffnet. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und geben den Blick ins Grüne frei. An sonnigen Tagen erweitert der Balkon mit elektrischer Markise den Wohnbereich ins Freie. Hier lässt sich der Morgenkaffee mit Blick auf die Baumkronen genießen, während die ersten Sonnenstrahlen den Raum mit natürlichem Licht erfüllen. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2024 ist mit Induktions-Kochfeld, Backofen und Mikrowelle ausgestattet und verbindet praktischen Komfort mit einer klaren, zeitgemäßen Gestaltung.

Das Raumangebot wird durch das komfortable Schlafzimmer ergänzt. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, den privaten Bereich mit Schlafzimmer und zugehörigem Bad vom übrigen Wohnbereich abzutrennen. Ein weiterer Raum mit passgenauem Wandschrank bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann sowohl als Ankleidezimmer als auch als Gästezimmer genutzt werden.

Die dreifach verglasten Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima und tragen zu einer ruhigen Wohnatmosphäre bei. Das Hauptbad mit Badewanne und Glas-Duschtrennwand wurde 2026 aufwendig saniert. Klare Formen, hochwertige Armaturen und geschmackvolle Fliesen verleihen den Räumen eine moderne und zugleich zeitlose Note. Ein praktischer Abstellraum mit Einlegeböden ergänzt das Raumangebot und schafft zusätzlichen Stauraum für den Alltag.

Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage sowie eine Haustür mit Einbruchschutz. Die Zentralheizung auf Ölbasis sorgt zuverlässig für angenehme Wärme während der kälteren Monate. Vom Balkon und den Wohnräumen eröffnet sich der Blick ins Grüne – sowohl in südöstlicher als auch in nordwestlicher Richtung. Darüber hinaus steht den Bewohnern der gepflegte Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und bietet einen schönen Ort, um den Tag in ruhiger und grüner Umgebung ausklingen zu lassen.

Die gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Wohnkomfort, gepflegter Ausstattung

und gewachsener Bausubstanz schafft ein angenehmes und behagliches Wohngefühl. Eine Wohnung für alle, die großzügige Räume, viel Licht und den Blick ins Grüne schätzen und sich ein Zuhause mit besonderer Wohnqualität wünschen.

Eine Besichtigung ist nur nach Zusendung folgender Unterlagen möglich:

ausgefüllte Mieterselbstauskunft
Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des aktuellen Vermieters
die letzten drei Einkommensnachweise

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung und darauf, Ihnen diese gepflegte Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Ausstattung und Details

- 1. Stock ( kein Aufzug)
- Modernisierung des Bades 2026
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Einbauküche (2024) (mit Induktions-Kochfeld, Backofen und Mikrowelle)
- Laminat komplett
- Balkon (Süd/Ost- Ausrichtung) mit elektrischer Markise
- Kammer (mit praktischen Einlageböden ausgestattet)
- Gegensprechanlage
- Eingangstüre mit Einbruchschutzverriegelung
- Gartennutzung möglich
- Blick ins Grüne (sowohl nach Süd/Ost als auch Nord/West)
- Ankleidezimmer/ Gästezimmer mit Wandschrank
-

Objektnummer: 26331037 - 12205 Berlin – Lichterfelde

# Alles zum Standort

Lage & Verkehrsanbindung

Die Immobilie befindet sich in Lichterfelde-West, einer gewachsenen und ausgesprochen beliebten Wohnlage im Berliner Südwesten. Das Umfeld verbindet eine angenehm ruhige und grüne Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur. Gepflegte Wohnstraßen, viel Baumbestand und die charakteristische Bebauung des Ortsteils prägen das Umfeld und verleihen der Lage einen besonderen Wohnwert.

Für die täglichen Bedürfnisse stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants und Dienstleistungen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Wer darüber hinaus ein umfangreicheres Einkaufsangebot sucht, erreicht schnell die Schloßstraße in Steglitz. Die beliebte Einkaufsmeile bietet eine große Auswahl an Geschäften, Kaufhäusern, Einkaufszentren, Gastronomie und weiteren Angeboten und zählt zu den wichtigsten Einkaufsstandorten im Berliner Südwesten.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage attraktive Möglichkeiten. Der nahegelegene Botanische Garten sowie zahlreiche Grünanlagen und Spazierwege im Südwesten Berlins laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Der Teltowkanal und die angrenzenden Grünbereiche bieten darüber hinaus Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge oder Fahrradtouren.

Eine weitere Stärke der Lage ist die ausgezeichnete Infrastruktur des gewachsenen Stadtteils. Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen komfortabel: Die Buslinie M11 ist nur wenige Schritte entfernt und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung unter anderem zum S-Bahnhof Lichterfelde-West, nach Dahlem und weiter in Richtung Schöneweide. Der nahegelegene S-Bahnhof Lichterfelde-West bietet mit der S1 eine direkte Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt und Wannsee. Ergänzend sorgen weitere Buslinien für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und wichtigen Verkehrsknotenpunkte.

Auch mit dem Pkw sind die Berliner Innenstadt, der südwestliche Stadtrand sowie das Umland gut erreichbar. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist ebenfalls sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Die Lage verbindet damit auf besonders angenehme Weise die Ruhe und den grünen Charakter von Lichterfelde-West mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer komfortablen Anbindung an die Berliner City, die Schloßstraße sowie den Flughafen.

Eine Kombination, die insbesondere für Menschen interessant ist, die Wert auf ein hochwertiges, entspanntes Wohnumfeld und gleichzeitig kurze Wege zu Einkauf, Gastronomie, Kultur und Freizeit legen.

Objektnummer: 26331037 - 12205 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