

Berlin – Lichterfelde

# Ruhige 2-Zimmerwohnung in Lichterfelde-West mit lebenslangem Wohnrecht

Objektnummer: 24331005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24331005                 |
| Wohnfläche   | ca. 66,17 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1976                     |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 229.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 15.03.2028 | Endenergieverbrauch         | 151.30 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1976           |

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 81 45 46 90



Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Die Immobilie





**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

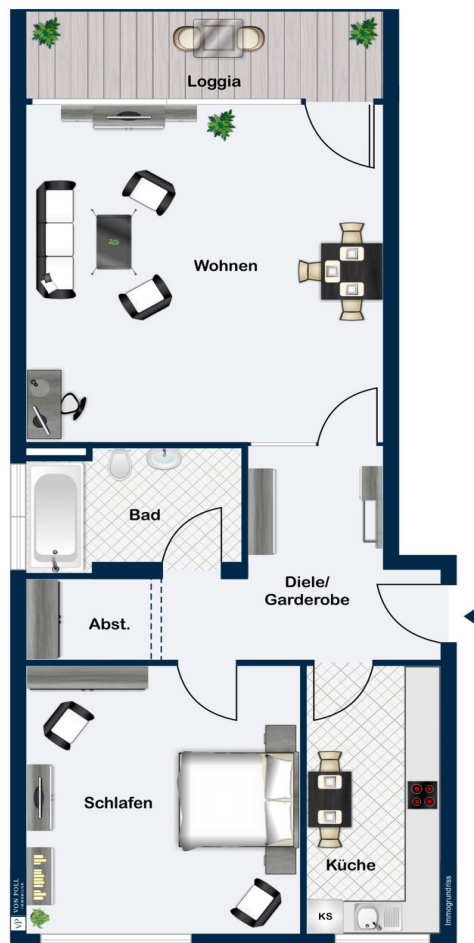
VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24331005 - 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: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Ein erster Eindruck

Diese sehr gut geschnittene Etagen-Wohnung befindet sich in Top-Lage in Lichterfelde-West und ist Teil eines 1976 auf knapp 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erbauten Mehrfamilienhauses.

Wichtig: Der Verkäuferin (und aktuellen Bewohnerin) wird ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt.

In einer ruhigen Seitenstraße genießen Sie vom 1.Stock einen wunderbaren Blick ins Grüne! Ob als Single oder Paar, hier fühlen Sie sich gut aufgehoben!

Sie betreten diese charmante Wohnung über einen großzügigen Flur, welcher Küche, Bad und das 24 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer miteinander verbindet.

Das Wohnzimmer besticht mit seinen bodentiefen Fenstern, welche sich über die gesamte Breite der Wohnung erstrecken, seiner ausgezeichneten Süd-Ost-Lage und entsprechender Helligkeit!

Vom gefliesten Balkon genießt man einen herrlichen Blick auf den zum Objekt gehörenden, sehr gepflegten, Garten, welcher selbstverständlich zur Nutzung zur Verfügung steht!

Das großzügige, tagesbelichtete, Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist bis zur Decke gefliest .

Der Flur bietet ein nettes Detail:

Eine Nische, mittels einer Lamellentür abgetrennt ,sorgt für viel Stauraum für allerlei Dinge des Alltags und lässt diese charmant aus dem unmittelbaren Sichtfeld verschwinden!

Die Küche ist gefliest und voll ausgestattet.

Alles in allem ist diese sehr gut erhaltene Etagenwohnung ein absolutes Schmuckstück in sehr zentraler, jedoch angenehm ruhiger Lage. Sie bietet Großzügigkeit in gemütlichem Ambiente für Singles und Paare!

Nicht nur die günstige Infrastruktur, etwa die Erreichbarkeit der nahegelegenen Freien Universität in Dahlem in wenigen Busminuten, machen diese Wohnung zu einem absoluten Investment in die Zukunft.

Bei dieser Wohnung handelt es sich um ein Objekt, welches mit lebenslangem

Wohnrecht für die Verkäuferin (76 Jahre alt) zu verkaufen ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf und eine gemeinsame Besichtigung!

Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Ausstattung und Details

- der Verkäufer behält ein lebenslanges Wohnrecht!
- Baujahr des Gebäudes: 1976
- Das Gebäude umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten
- Die Wohnung befindet sich in der 1.Etage
- 2 Zimmer
- Wohnfläche: 66,17 m<sup>2</sup>
- Fußbodenbeläge:  
Küche und Bad: Fliesen  
übrige Zimmer: Teppichboden
- Fensterverglasung:  
Wohnzimmer: doppelt verglast / Holz  
Übrige Zimmer: dreifach verglast / Kunststoff
- Wohnzimmer:  
Ausrichtung nach Süd / Ost mit Zugang zum Balkon

- Badezimmer mit Badewanne
- Küche:  
voll ausgestattet mit Waschmaschine.
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Gemeinschaftsgarten
- Keller, ca.10 m<sup>2</sup> groß
- Wohngeld ca. 341€
- Ölheizung, BJ ca. 1994

**Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Lichterfelde West, im südlichen Teil von Berlin. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grünflächen, die zu Spaziergängen und Fahrradtouren einladen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt und bieten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der nahe gelegene S-Bahnhof Lichterfelde-West ist bequem in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, von dort sind es nur ca. 20 Minuten bis in die Berliner Innenstadt.

Für den täglichen Bedarf sind alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung vorhanden, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Restaurants, Cafés und Bars sind in der Umgebung zahlreich vertreten und bieten eine abwechslungsreiche Gastronomieszene.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Parks und Grünflächen, darunter der Botanische Garten und der Schlosspark Lichterfelde. Hier können Sie sich in der Natur erholen und sportliche Aktivitäten ausüben.

Insgesamt ist die Lage der Wohnung in Lichterfelde West perfekt für alle, die eine ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnung suchen.

**Objektnummer: 24331005 - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24331005 - 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](mailto:zehlendorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)