

Berlin – Lichterfelde

Großes Grundstück mit Altbestand - Ihr neues Zuhause im Grünen!

????????? ??????????: 25331037



www.von-poll.com

???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 160 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 1.241 m²

??????? ?????????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

??????? ?????????	25331037	????? ???????	1.100.000 EUR
???????????	ca. 160 m²	??????	?????????????
?????????	5	???????????????	?????????????????
????? ??????????????	1934	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		?????????	???????
		???????????????	
		?????????	WC ??????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

??????? ???????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	278.34 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	21.06.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1934

??????? ?????????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



??????? ?????????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



www.vp-finance.de

??????? ???????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus – erbaut im Jahr 1934 und gelegen auf einem großzügigen, ca. 1.241m² großen Grundstück (bereits geteilt in 2 Flurstücke von 718m² und 523m²) Die Wohnfläche von rund 160m² verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer und bietet damit viel Raum für individuelle Lebensentwürfe – ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder kreative Köpfe mit Vision.

Die Immobilie befindet sich in einem kernsanierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Die technische Ausstattung entspricht nicht mehr heutigen Standards und sollte erneuert werden, um Energieeffizienz und Wohnkomfort zeitgemäß zu gestalten. Wer den Charme des Bestehenden zu schätzen weiß und Freude daran hat, ein Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, findet hier die perfekte Grundlage.

Das Raumangebot ist großzügig und vielseitig: Im Erdgeschoss lädt ein großes Wohnzimmer zum Zusammenkommen ein – der ideale Mittelpunkt des Familienlebens. Die angrenzende Küche überzeugt mit einem funktionalen Schnitt und Platz für einen Essbereich. Die weiteren Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos das weitläufige Grundstück – ein echtes Paradies für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder alle, die sich draußen entfalten möchten. Ob Spielwiese, Obstgarten oder Ruheoase – hier ist Platz für Ihre Ideen.

Auch die Lage überzeugt: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieses besonderen Angebots. Die grüne Umgebung rundet das Bild eines angenehmen, ruhigen Wohnstandorts ab.

Fazit:

Ein Haus mit Geschichte, das auf seine nächste Lebensphase wartet. Die Kombination aus großem Grundstück, vielseitiger Raumaufteilung und Modernisierungspotenzial macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich vorzustellen.

??????? ???????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

???????????????? ???? ?????????

Das genannten Grundstück liegt (Grundstück 718qm) nach Ausweisung im Baunutzungsplan in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958 in einem allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3. Ferner wurde mit dem Textbebauungsplan XII-A auf die BauNVO 1968 übergeleitet. Die förmlich festgestellten Baufluchtlinien sind Baugrenzen nach der BauNVO 1968. Hinsichtlich der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Bebauungstiefe) gelten die Regelungen des § 34 BauGB. Die Baustufe II/3 ermöglicht eine Bebauung mit den Nutzungsmaßen 2 Vollgeschosse – GRZ 0,3 – GFZ 0,6.

In Hinblick auf die Umgebungsbebauung im Blockinnenbereich (Grundstück 523qm) erscheint die Bebauung des Grundstück mit einem eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss aus bauplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich möglich.

??????? ?????????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

??? ??? ??? ???????????

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im beliebten Berliner Stadtteil Lankwitz, eingebettet in den grünen Südwesten der Hauptstadt. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: Diverse Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie das moderne Einkaufszentrum „LIO Lankwitz“ bieten alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Für einen entspannten Wochenendbummel ist das charmante Zentrum von Lichterfelde Ost mit weiteren Cafés, Boutiquen und Restaurants ebenfalls schnell erreicht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Der S-Bahnhof Lichterfelde Ost (S25/S26, Regionalbahn) ist nur rund 5 Minuten mit dem Fahrrad oder Bus entfernt. Von hier aus gelangen Sie in ca. 15 Minuten zum Potsdamer Platz oder Hauptbahnhof – ideal für Berufspendler oder Hauptstadtliebhaber.

Auch für Autofahrer ist die Lage äußerst günstig: Über die nahegelegene B101 sowie die Stadtautobahn A103 und A100 erreichen Sie schnell alle Stadtteile Berlins und das Umland. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in etwa 30 Minuten bequem mit dem Auto oder der Bahn erreichbar.

Zahlreiche Grünflächen wie der Gemeindepark Lankwitz, der Lilienthalpark oder das Naherholungsgebiet an der Teltowkanal-Promenade laden zum Joggen, Spazieren oder Verweilen im Grünen ein – urbanes Leben mit Erholungswert.

??????? ?????????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 278.34 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25331037 - 12249 Berlin – Lichterfelde

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com