

Berlin – Lichterfelde

## Zwei Bungalows + Traumgrundstück = Platz für Visionen!

????????? ??????????: 25331032hh



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

???? ??????: 590.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 827 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

??????? ?????????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| ???????? ????????? | 25331032hh          |
| ??????????         | ca. 130 m²          |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |
| ????????           | 5                   |
| ????????           | 2                   |
| ???? ???????????   | 1976                |
| ????? ???????????  | 1 x ??????          |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                   | 590.000 EUR                                                                           |
| ?????                          | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????<br>????????????       | ????????????????????<br>??????????                                                    |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 100 m²                                                                            |
| ??????                         | ????????, ?????,<br>????????????????<br>????????                                      |

???????? ??????????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>??????????                                            | 106.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.09.2034            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                               | D              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2000           |

??????? ???????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ?????????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ?????????



??????? ???????? : 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

??????? ?????????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331032hh - 12209 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



??????? ???????? : 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VON POLL**  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (GfK)

M.: 449 (0)1520 - 197 88 57 | T.: 449 (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

ING   **KFW**  

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

??????? ?????????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

## Haus 1 – OKAL Bungalow

Willkommen in diesem gepflegten, vollunterkellerten OKAL - Bungalow aus dem Jahr 1976, der durch seine helle und freundliche Atmosphäre besticht. Das Haus verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die alle direkten Zugang zur Gartenterrasse bieten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte.

Die Küche ist mit älteren, aber funktionalen Einbaumöbeln sowie den üblichen Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende in Familie. Das moderne & tagesbelichtete Badezimmer überzeugt mit einer bodentiefen Dusche und einem zeitgemäßen Design.

Der teils beheizte Keller mit einer Höhe von 2,10 Metern bietet viel Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen ist in einem sehr gepflegten Zustand, was den Charme und die Qualität des Hauses unterstreicht.

Weitere Highlights sind die Markise, die elektrische Außenjalousien, eine massive Eingangstür sowie die doppelt verglasten, modernen Kunststofffenster, die für eine gute Isolierung sorgen. Die Ölheizung wurde im Jahr 2000 erneuert, sodass für angenehme Wärme gesorgt ist.

Der traumhafte Garten lädt zum Verweilen ein und ist durch die sehr ruhige Lage perfekt für Familien geeignet. Die schöne straßenseitige Zaunanlage sorgt für Privatsphäre und Sicherheit. Eine Garage befindet sich auf dem Grundstück, was zusätzlichen Komfort bietet.

Dieses Haus ist die ideale Wahl für die kleine Familie, welche die Möglichkeiten der Nutzung des sich anschließenden Bungalows erkennen und ihren zukünftigen Lebensmittelpunkt in einer ruhigen Umgebung suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

## Haus 2 – Bungalow aus 1951

Willkommen in diesem kleinen, gepflegten Bungalow aus dem Jahre 1951, der durch seinen besonderen Charme und seine ruhige Lage besticht. Das Haus verfügt über zwei helle Zimmer mit schönem Gartenblick und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Vermietungsobjekt oder zum Beispiel für ältere Familien, welche im Zusammenspiel mit dem sich über Eck anschließenden OKAL – Bungalow ein Mehrgenerationenprojekt realisieren möchten.

Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und lädt zum Ankommen ein. Die ältere Küche ist mit Einbaumöbeln sowie den üblichen Elektrogeräten ausgestattet und hat einen direkten Ausgang zum Garten – perfekt für gemütliche Abende im Freien. Das tagesbelichtete, kleine Badezimmer mit Dusche ist funktional gestaltet und bietet alles, was man braucht.

Der Vollkeller bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist mit einer Ölzentralheizung ausgestattet, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler. Moderne Kunststofffenster sorgen für gute Isolierung und Komfort. Elektrische Außenjalousien ermöglichen eine einfache Bedienung und Schutz vor Sonne und Einblicken. Zudem ist gartenseitig eine Markise installiert.

Das Grundstück beeindruckt durch einen wunderschönen Garten, der zum Entspannen und Gärtnern einlädt. Die optisch sehr ansprechende, straßenseitige Zaunanlage sorgt für Privatsphäre und Sicherheit. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden, was zusätzlichen Komfort bietet.

Das Haus ist über Eck optisch mit dem OKAL Bungalow verbunden, jedoch ohne jeweiligen Zugang zueinander – somit besteht die Möglichkeit, beide Objekte getrennt zu nutzen, ein Haus zu vermieten oder ein Mehrgenerationenprojekt umzusetzen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot in absolut ruhiger Lage!

??????? ???????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

- insgesamt 5 Zimmer in zwei Bungalows (3 Zimmer im OKAL - Haus, 2 Zimmer im 50er - Jahre - Bungalow)
- moderne Badezimmer, jeweils mit Fenster
- gute Raumgrößen, alle mit Gartenblick und Gartenzugang (OKAL - Bungalow)
- gut ausgestattete Küchen mit E-Geräten in gutem Zustand
- moderne Fenster und Türen, teils mit elektrischen Außenjalousien
- aktuell Teppichböden und Fliesen
- beide Häuser verfügen über einen Vollkeller (im OKAL - Haus mit Deckenhöhe von 2,10m)
- jeweils Ölheizungen aus Baujahr ca. 2000
- Kellerzugang von außen im OKAL - Haus

??????? ?????????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Der Stadtteil Lichterfelde Ost ist das älteste Villenviertel Berlins und gehört seit jeher zu den beliebten und daher gefragtesten Wohnlagen im südlichen Berlin. Er ist geprägt durch einen bunten Mix aus herrschaftlichen Villen an von alten Bäumen gesäumten Straßen, familienfreundlichen, gewachsenen Einfamilienhausquartieren mit Siedlungsscharakter sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern in gutbürgerlicher Umgebung.

Ob gute Restaurants, kleine, nette Cafés oder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ob Banken, Ärzte, Schulen oder Kitas - alles befindet sich stets in gut erreichbarer, meist fußläufiger Nähe. Das quirlige Umfeld des weithin bekannten und allseits beliebten Kranoldplatzes mit seinen wunderbaren Wochenmärkten stellt den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Lichterfelde Ost dar.

Ein wirklich signifikanter Vorteil dieses Stadtteils ist seine hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring. So erreichen Sie ab dem S-Bahnhof Lichterfelde Ost via der Linie S25 in wenigen Minuten den Potsdamer Platz oder haben per Regionalexpress Anschluss an den Hauptbahnhof, das Berliner Umland oder sogar die Ostsee. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 Minuten Fahrminuten entfernt.

??????? ?????????: 25331032hh - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 106.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25331032hh - 12209 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](http://www.von-poll.com)