

Objekt-Nr.: 8112



Dachgeschosswohnung, 1. OG, mit Terrasse, Balkon und Garage, in Berlin-Lichterfelde zu verkaufen

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

14167 Berlin Lichterfelde
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis: **448.000,00 EUR**
Wohnfläche: **90 m²**
Vermietet: **nein**
Zimmer: **3**
Baujahr: **1975**

Ansprechpartner

Lietzmann Consult GmbH

Herr Siegfried Lietzmann

Telefon:

033209-208 637

Mobil:

0157 8246 2925

Fax:

033209-208 636

Email

s.lietzmann@immoweb.de

Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam
Anne Schibalsky
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

Firmendaten

UID: ist beantragt

Adresse

Dorfstraße 26
14532 Stahnsdorf
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140
Mail: potsdam@immoweb.de

Lage

Berlin-Lichterfelde besticht durch seine hohe Lebensqualität, geprägt von historischen Villen, grünen Alleen und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre. Insbesondere in Lichterfelde West finden sich prachtvolle Gründerzeithäuser, gepflegte Vorgärten und ruhige Straßen mit historischem Kopfsteinpflaster. Der weitläufige Botanische Garten bietet mit rund 20.000 Pflanzenarten und Gewächshäusern einen perfekten Rückzugsort.

Der Ortsteil bietet eine gute Anbindung mit der S-Bahn (Linien S1 und S25) sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die das urbane Leben mit Vorstadt-Charme verbinden. Berlin-Lichterfelde ist daher hervorragend an die Berliner Innenstadt angebunden, wobei die Fahrtzeit je nach genauem Startbahnhof und gewähltem Verkehrsmittel oft nur zwischen 15 und 25 Minuten beträgt. Die Züge verkehren tagsüber im komfortablen 10-Minuten-Takt. Der S-Bahnhof Osdorfer Straße, im südlichen Teil von Lichterfelde, bindet die Wohnquartiere dort über die Linien S25 und S26 im dichten Takt an die Nord-Süd-Achse der Stadt an.

Berlin-Lichterfelde bietet eine hervorragende und lückenlose soziale sowie kulturelle Infrastruktur, die den Ortsteil besonders bei Familien und Senioren extrem beliebt macht. Der Ortsteil ist bekannt für sein breites und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot, das von Kita-Plätzen bis hin zu renommierten Gymnasien reicht. Es gibt über 30 Kindertagesstätten verschiedener Träger, die über den gesamten Ortsteil verteilt sind. Bekannte staatliche Grundschulen sind die traditionsreiche Kronach-Grundschule im West-Teil oder die GutsMuths-Grundschule. Lichterfelde beherbergt das renommierte Lilienthal-Gymnasium sowie das Goethe-Gymnasium. Die private Kant-Gemeinschaftsschule bietet alternative Bildungswege von der Grundschule bis zum Abitur. Die medizinische Infrastruktur ist auf absolutem Top-Niveau und deckt von der Hausarztpraxis bis zur Maximalversorgung alles ab. In Lichterfelde lässt es sich wunderbar einkaufen.

Beschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im hinteren der beiden Häuser im Obergeschoss. Die Wohnfläche der 3-Raum-Wohnung beträgt ca. 89,70 qm, der Grundstücksanteil ca. 239 qm. Das Haus ist vollständig unterkellert. Ein verschließbares Kellerabteil, mit ca. 9 qm Nutzfläche, gehört zur Wohnung, ebenfalls eine massive Garage. Mithilfe einer Fernbedienung öffnet die Einfahrt zum Grundstück und Sie fahren bequem mit dem PKW zu Ihrer Garage.

Durch die Wohnungstür tritt man in den hellen Flur der Wohnung. Linkerhand befindet sich das Bad, mit zwei Waschbecken, Dusche und Wanne. Ein Handtuchtrockner und ein elektrischer Durchlauferhitzer für die Warmwasserversorgung befinden sich im Bad. Daran schließt sich die eingerichtete und funktionsfähige Küche an. Geradeaus kommt man ins Kinderzimmer. Die Tür zum Schlafzimmer ist rechts daneben. Das helle große Wohnzimmer ist das großzügige Zentrum der Wohnung. Eine Terrasse und ein Balkon gehören dazu. Der Balkon, mit ca. 7,20 qm, ist von der Küche aus erreichbar, die größere Südterrasse, mit ca. 10,50 qm, hat ihren Zugang vom Wohnzimmer. Die Terrasse verfügt über eine elektrische und mit Fernbedienung funktionierende Markise für den Sonnenschutz. Von der Terrasse und vom Balkon hat man einen wunderbaren Blick in die umgebende Natur.

Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam
Anne Schibalsky
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

Firmendaten

UID: ist beantragt

Adresse

Dorfstraße 26
14532 Stahnsdorf
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140
Mail: potsdam@immoweb.de

Ausstattung

Ausstattung:

- eine gepflegte kleine Wohnanlage mit 8 Wohnungen
 - die Wohnanlage wird bewohnt durch Selbstnutzer
 - der grundbuchmäßig dokumentierte Eigentumsanteil an der Immobilie beträgt 239 qm und stellt gemäß dem aktuellen Bodenrichtwert von ca. 1.000.-Euro pro qm, einen Wertanteil am Kaufpreis von ca. 239.-T€ dar.
 - die 3-Zimmer-Wohnung liegt im Obergeschoss mit ca. 88,47 qm Wohnfläche
 - eine funktionsfähige Einbauküche
 - die Fußböden mit Laminat, Textil und Fliesen (Bad)
 - doppelt verglaste Holzfenster
 - eine sonnige Dachterrasse zur Südseite, ein Balkon zur Ostseite
 - eine gemauerte PKW-Garage
 - ein Kellerabteil
 - eine gute Verkehrsanbindung
 - Wohnung ohne starke Verkehrslärmbeeinträchtigung
 - Pflege Grünanlagen und Hausreinigung durch Dienstleister
 - Waschmaschinenplatz und Kulturraum-Nutzung bei Bedarf.
- Der gültige Energieausweis liegt als Verbrauchsausweis vor, Klasse E, 140,0 kWh/m²a, Hauptenergieträger Heizöl, Öl Zentralheizung. Baujahr Gebäude 1975, Baujahr Wärmeerzeuger 2010
- Das Hausgeld, als monatlicher Vorschuss zu entrichten, beträgt aktuell 570.-€. Darin enthalten sind die Kosten und Lasten, sowie die Erhaltungsrücklage. Die angesparte Rücklage der Wohnung für die geplante energetische Sanierung beträgt 46.000.-€. Dieser Betrag wird im Kaufvertrag benannt und ist Bestandteil des Kaufpreises.

Sonstiges

Immoweb Potsdam, mit seinem bundesweiten Maklernetzwerk von Immobiliendienstleistern und -Maklern legt größten Wert auf Ihr Vertrauen und auf die Transparenz der Abläufe. Kontaktieren Sie uns persönlich, oder senden Sie uns eine E-Mail – wir stehen Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständig adressierte Anfragen bearbeiten können.

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Informationen des Verkäufers, oder eines Dritten.

Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Ihr Ansprechpartner:

Siegfried Lietzmann

Lietzmann Consult GmbH

Partner der Immoweb AG

Thomas-Müntzer-Straße 22a

15806 Zossen

Tel: 033209 208 637

Fax: 033209 208 636

Mob: 01578 2462 925

<http://buero.immoweb.de/potsdam/>

lietzmann-consult@t-online.de

Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam

Anne Schibalsky

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

Firmendaten

UID: ist beantragt

Adresse

Dorfstraße 26

14532 Stahnsdorf

Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140

Mail: potsdam@immoweb.de

Preise

Kaufpreis: **448.000,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

Hausgeld: **570,00 EUR**

(Außen)-Courtage: **3,57 % inkl. Mwst**

Zustand

Baujahr: **1975**

Flächen

Wohnfläche (m²): **90 m²**

Anzahl der Zimmer: **3**

Anzahl der Wohn-Schlafzimmer: **1**

Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**

Freifläche (m²): **239 m²**

Anzahl der Schlafzimmer: **1**

Anzahl der Badezimmer: **1**

Anzahl der Stellplätze: **1**

Ausstattung

Ausstattung: **Standard**

Küche: **Einbauküche**

Heizungsart: **Zentralheizung**

Stellplatz: **Garage**

Wasch-/ Trockenraum vorhanden

Abstellraum vorhanden

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster**

Boden: **Fliesen, Teppich, Laminat**

Befeurung: **Ölheizung**

Kabel-/Sat-TV vorhanden

Objekt: **ist unterkellert**

Verwaltung

Verfügbar: **zeitnah nach Kauf**

Zugang zur Wohnung: **sofort**

Auch als Ferienimmobilie geeignet: **Nein**

Wohnung in einem Hochhaus: **Nein**

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Gewerbliche Nutzung möglich: **Nein**

Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam

Anne Schibalsky

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

Firmendaten

UID: ist beantragt

Adresse

Dorfstraße 26

14532 Stahnsdorf

Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140

Mail: potsdam@immoweb.de

Bilder



Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam
 Anne Schibalsky
 Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
 wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

Firmendaten

UID: ist beantragt

Adresse

Dorfstraße 26
 14532 Stahnsdorf
 Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140
 Mail: potsdam@immoweb.de