

Objekt-Nr.: 7456



**Dachgeschoss-Wohnung, 1.OG, 3 Zimmer, mit Terrasse und Balkon, mit Garage, in Berlin-Lichterfelde**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

**Standort**

14167 Berlin Lichterfelde  
Deutschland

**Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **495.000,00 EUR**  
Wohnfläche: **89 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **nein**  
Zimmer: **3**  
Baujahr: **1975**

**Ansprechpartner**

**Lietzmann Consult GmbH**

Herr Siegfried Lietzmann

**Telefon:**

033209 / 208 637

**Mobil:**

01578 / 246 29 25

**Fax:**

033209 / 208 636

**Email**

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

Lichterfelde ist ein Ortsteil im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Er ist geprägt von der Villenkolonie Lichterfelde, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf der Feldflur der alten Dörfer und Rittergüter Lichterfelde und Giesensdorf entstand.

In Lichterfelde befinden sich neben der Villenkolonie auch der Botanische Garten Berlin, sowie der als „Prominentenfriedhof“ bekannte Parkfriedhof Lichterfelde. Auch Hauptstandorte des Bundesarchivs, sowie die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung liegen im Ortsteil. Der größte Teil der Ortslage Lichterfelde West wird von der Villenkolonie Lichterfelde eingenommen. Die Villenkolonie Lichterfelde gehört zum Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Sie wurde ab 1865 als eine der ersten Villenkolonien geplant und gehört zu den ältesten Villenvierteln Berlins. Der Charakter der Kolonie als Villen- und Gartenstadt ist bis heute erhalten. Auch die alten Pflasterstraßen, der alte Baumbestand und die Gasbeleuchtung, die in den 1920er Jahren modernisiert wurde, sind überwiegend noch intakt. Die hohen Gründerzeithäuser und vergleichsweise engen baumbestandenen Alleen vermitteln bis heute die für das 19. Jahrhundert typische „urbane Gartenstadtatmosphäre“, die sich deutlich unterscheidet von dörflich geprägten Villensiedlungen des frühen 20. Jahrhunderts. Seit dem Fall der Berliner Mauer erlebt die ehemalige Villenkolonie Lichterfelde eine ausgesprochen rege Restaurierungstätigkeit, viele Villen wurden saniert und werden wieder ihrer traditionellen Bestimmung entsprechend genutzt. Das Viertel erfreut sich großer Beliebtheit bei Diplomaten, die die Lichterfelder Villen für ihre Repräsentationszwecke schätzen und die seit dem Mauerfall wiederhergestellte rasche Anbindung nach Mitte und in das Regierungsviertel nutzen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch S-Bahnen und Omnibusse sichergestellt.

## Beschreibung

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit PKW-Garage gehört zu einer gepflegten Wohnanlage im Dahlemer Weg und wird altersbedingt verkauft. Sie kann nach dem Kauf vom Käufer umgehend zur Nutzung übernommen werden. Die Anlage besteht aus 2 Häusern, mit insgesamt 8 Wohnungen, PKW-Garagen und Stellplätzen. Die Wohnanlage wurde 1975 errichtet und befindet sich in einem guten Zustand der Werterhaltung und der Pflege der Außenanlagen. Die Garagen und PKW-Stellplätze befinden sich in der Nähe der vorbeiführenden Straße. Der Wohnbereich der Eigentumswohnungen liegt im hinteren Bereich des großzügig geschnittenen Grundstücks. Er ist frei von Verkehrsbeeinträchtigungen und von Bäumen und Gartenflächen umgeben. In jedem der beiden Häuser befinden sich 4 Wohnungen, jeweils zwei im Erdgeschoss und zwei im Obergeschoss.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im hinteren der beiden Häuser im Obergeschoss. Die Wohnfläche der 3-Raum-Wohnung beträgt ca. 88,47 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. 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 sonnige große Terrasse und ein Balkon gehören dazu, der Balkon, mit ca. 7,20 qm, von der Küche aus erreichbar, die größere Südterrasse, mit ca. 10,50 qm, mit Zugang vom Wohnzimmer. Die große Terrasse verfügt über eine elektrisch und mit Fernbedienung betriebene Markise für den Sonnenschutz. Von den Terrassen blickt man in die jetzt erwachende 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

- 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 1.100.-Euro pro qm, einen Wertanteil am Kaufpreis von ca. 263.-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, ohne Verkehrsbeeinträchtigung
- Pflege Grünanlagen und Hausreinigung durch Dienstleister
- Waschmaschinenplatz und Kulturraum-Nutzung bei Bedarf.

Der gültige Energieausweis liegt als Verbrauchsausweis vor, Klasse E, 156,0 kWh/m<sup>2</sup>a, 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.

## 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  
Am Bürohochhaus 2-4  
14478 Potsdam  
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  
Gewerbeurlaubnis 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](mailto:potsdam@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **495.000,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

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

Hausgeld: **570,00 EUR**

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

## Zustand

Baujahr: **1975**

Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Gepflegt**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **89 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Zimmer: **3**

Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**

Keller Fläche (m<sup>2</sup>): **9 m<sup>2</sup>**

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, Fen.**

Boden: **Fliesen, Steinboden, Teppich, Laminat, Li**

Befeuerung: **Ölheizung**

Kabel-/Sat-TV vorhanden

Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Verfügbar: **sofort nach Kauf**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein**

Wohnung in einem Hochhaus: **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