

Objekt-Nr.: 7626



**Solides Mehrfamilienhaus, mit 3 Wohnungen, in Berlin-Lichterfelde zu verkaufen.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

12205 Berlin Lichterfelde  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **1.500.000,00 EUR**  
Grundstück: **998 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **276 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **nein**  
Zimmer: **12**  
Baujahr: **1923**

### 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

Das zum Verkauf stehende Dreifamilienhaus befindet sich in Berlin-Lichterfelde. Lichterfelde ist ein Ortsteil im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Er ist geprägt von der Villenkolonie Lichterfelde. In Lichterfelde befinden sich auch der Botanische Garten Berlin, sowie der als „Prominentenfriedhof“ bekannte Parkfriedhof Lichterfelde. 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 verwendet. Das Viertel erfreut sich auch großer Beliebtheit bei Diplomaten, die die Lichterfelder Villen für ihre Repräsentationszwecke schätzen und die seit dem Mauerfall wiederhergestellte rasche Anbindung nach Berlin-Mitte und in das Regierungsviertel nutzen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch S-Bahnen und Omnibusse sichergestellt.

## Beschreibung

Das ca. 1923 erbaute Mehrfamilienhaus ist eine Doppelhaushälfte, gelegen in der Villenkolonie Berlin-Lichterfelde. Die Immobilie befindet sich an einer befestigten Straße mit einem Gehweg vor dem Grundstück. Sie ist voll erschlossen, mit Strom, Wasser, Abwasser, Telekom und Stadtgas. Zur Straße hin ist das Grundstück durch einen Zaun mit Zugang zum Haus und mit einer Zufahrt auf das Grundstück, hin zur massiven Doppelgarage, abgegrenzt. Die Gartenfläche hinter dem Haus kann von der Straße nicht eingesehen werden. Rasen, Bäume und Sträucher gestalten die Gartenfläche. Das Wohnhaus ist massiv gebaut und zeigt in vielen Teilen der Bausubstanz den Charme der Gründerzeit. Das Haus ist voll unterkellert. Es verfügt über 3 Wohnebenen, nämlich im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Das Haus wurde als 3-Familienhaus errichtet und bewohnt. Der vorherige Eigentümer hat das Erdgeschoss und das Obergeschoss als eine Wohneinheit selbst genutzt. Die Dachgeschosswohnung wurde zeitweilig vermietet. Es ist ohne viel Aufwand wieder als Mehrfamilienhaus nutzbar, zumal durch ein separates Treppenhaus im Eingangsbereich des Flures alle drei Wohnungen erreicht und separat genutzt werden können. Auf jeder Etage sind ein Küchenraum und ein Bad mit WC funktionsfähig vorhanden. Mit den drei Wohnungen eignet sich das Objekt auch als eine interessante, langfristig ausgerichtete Kapitalanlage. Das Haus wird mit Stadtgas zentral beheizt. Der Standort des Buderus Heizkessels befindet sich im Keller. Die Anlage ist funktionsfähig. Über ein moderneres Equipment sollte mittelfristig nachgedacht werden. Die Elektro- und Sanitärinstallation funktioniert, entspricht aber nicht den aktuellen Standards. Die Wintergärten der Wohnebenen EG und OG, der Fußboden im EG und die Außenwände sollten als Wohnraum energetisch geprüft und aufgewertet werden. Das Kaltdach ist dicht. Es wurde in den letzten Jahren an verschiedenen Stellen regelmäßig repariert.

### 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

## Ausstattung

Merkmale:

- Solides Dreifamilienhaus, als Doppelhaushälfte
- 3 separate Wohnungen auf 3 Etagen (EG, OG, DG),
- 3 Bäder, 3 Küchen,
- Ruhiges, 998 qm großes Grundstück,
- 276 qm Wohnfläche, EG-Wohnung 109 qm, Wohnung 1. OG 107 qm, DG-Wohnung 60 qm Wohnfläche,
- Haus ist voll unterkellert,
- Doppelgarage und weitere Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück,
- Ausbaupotenzial im Dachboden,
- Haus kann zeitnah an den Käufer übergeben werden.

Der Energieausweis liegt als Bedarfsausweis vor, Klasse H, 273,5 kWh/m<sup>2</sup>a, Hauptenergieträger Gas, Gas Zentralheizung.

Das Baujahr des Wärmegeräts ist 2002.

Der Energieausweis ist gültig bis zum 22.02.2034.

## 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](mailto: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](mailto:potsdam@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **1.500.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57% inkl. Mwst**

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

## Zustand

Baujahr: **1923**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **276 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **12**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **1**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **998 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Badezimmer: **3**  
Anzahl der Stellplätze: **4**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard** die Wohnung ist für eine WG geeignet  
Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster**  
Küche: **Einbauküche**  
Boden: **Fliesen, Steinboden, Teppich, Dielen, Linoleum**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Befeuerung: **Gasheizung** Stellplatz: **Garage, freier Platz**  
Kabel-/Sat-TV vorhanden Wasch-/ Trockenraum vorhanden  
Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Verfügbar: **zeitnah nach Kauf**  
Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein**

### Anbieter

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

### Firmendaten

UID: ist beantragt

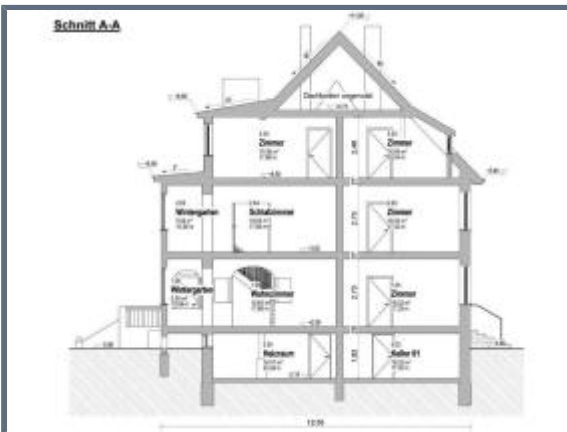
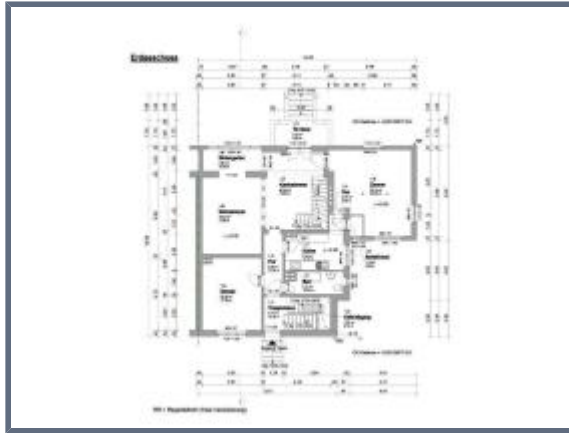
### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

### Kontakt

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

## 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