

**Objekt-Nr.: 7779**



**Große Doppelhaushälfte mit schönem Grundstück, in Berlin-Lichterfelde zu verkaufen.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

12205 Berlin Lichterfelde  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **1.200.000,00 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 II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

#### **Firmendaten**

UID: DE276660633

#### **Adresse**

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@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 Bundesnachrichtendienstes und 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 geblieben. Auch die alten Pflasterstraßen, der alte Baumbestand und die Gasbeleuchtung, die in den 1920-er 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 Berlin-Mitte und in das Regierungsviertel nutzen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch S-Bahnen und Omnibusse sichergestellt.

## Beschreibung

Das ca. 1923 erbaute Wohnhaus 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 eine Einzäunung 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. Zu früheren Zeiten wurde das Haus auch als 3-Familienhaus bewohnt. Es ist ohne viel Aufwand wieder als Mehrfamilienhaus nutzbar, zumal durch ein separates Treppenhaus im Eingangsbereich des Flures alle drei Wohnebenen erreicht werden können. Auf jeder Etage sind ein Küchenraum und ein Bad mit WC, Dusche oder/und Wanne funktionsfähig vorhanden. Das Haus wird zentral beheizt. Der Standort des Buderus-Heizkessels befindet sich im Keller. Die Heizungsanlage ist funktionsfähig. Protokolle über erfolgte Wartungen liegen vor. Über ein moderneres Equipment sollte nachgedacht werden. Auch die Elektro- und Sanitärinstallation funktioniert, entspricht aber nicht dem aktuellen Standard. Der Dachboden wäre ausbaufähig. Das Kaltdach ist dicht. Die Fenster sind Doppelkistenfenster, aber auch teilweise nur Einfachfenster, u.a. in den Abstellräumen, in den Wintergärten und im Bad des DG.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@immoweb.de

## Ausstattung

Merkmale:

- Solides Wohnhaus mit 3 Wohnebenen, als Doppelhaushälfte,
- 3 separate Wohnungen auf 3 Etagen (EG, OG, DG) möglich,
- jeweils ein Bad und eine Küche im EG, OG und DG,
- ruhiges, 998 qm großes Grundstück,
- 276 qm Wohnfläche, im EG 109 qm, im 1. OG 107 qm, im DG 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 Wärmereizers 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 II

Siegfried Lietzmann

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a

15806 Zossen, bei Berlin

Deutschland

### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76

Fax.: 03222 / 123 46 04

Mail: [lietzmann@immoweb.de](mailto:lietzmann@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **1.200.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57% inkl. Mwst**

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

## Zustand

Baujahr: **1923**  
Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenovierungsbedürftig**

## Flächen

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

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

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster**  
Boden: **Fliesen, Steinboden, Teppich, Dielen**  
Befuerung: **Gasheizung**  
Kabel-/Sat-TV vorhanden  
Objekt: **ist unterkellert**

die Wohnung ist für eine WG geeignet  
Küche: **Einbauküche**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **Garage**  
Wasch-/ Trockenraum vorhanden

## Verwaltung

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

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@immoweb.de