



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# Schöner wohnen, ruhig, unvermietet, gut geschnitten, Balkon



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW24010	<b>Datum:</b>	21.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Ort:</b>	12207 Berlin-Lichterfelde	<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	249.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	158,33 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2032-01-27
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1961
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	149.80 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die zum Verkauf stehende und sehr gut geschnittene ETW liegt in einem 1961 erbauten Haus in der ersten von insgesamt drei Etagen. Über den Wohnungsflur gelangt man in alle Zimmer. So befindet sich das Wohnzimmer auf der linken Seite des Flures. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon. Rechts neben dem Wohnzimmer befindet sich die Küche mit einem Fenster und einem kleinen Essplatz. Das Schlafzimmer liegt auf der anderen (linken) Seite der Wohnung. Zwischen dem Schlafzimmer und der Küche befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Rechts neben dem Schlafzimmer (ebenfalls vom Flur zur Eichen) befindet sich eine Abstellkammer. Die Wohnung ist sehr ruhig gelegen. Ein Stellplatz für Ihr Auto auf dem Gelände ist vorhanden. Der schöne Balkon sowie der Gemeinschaftsgarten laden zum Entspannen oder auch zum Urlaub zu Hause ein. Die Wohnung verfügt zusätzlich über einen Abstellraum im Keller.

Die Wohnung wird unvermietet übergeben. Sie könnte nach Absprache und auf Wunsch auch ggf. vermietet übergeben werden.

## Lage:

---

Lichterfelde ist einer der beliebtesten westlichen Ortsteile und befindet sich im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Im Nordwesten grenzt er an Dahlem, im Nordosten an Steglitz, im Westen an Zehlendorf und im Osten an Lankwitz. Darüber hinaus schließt er südlich an das Land Brandenburg an.

Der Ort selbst wird in Lichterfelde West, Lichterfelde Ost und Lichterfelde Süd untergliedert, was ihren Ursprung aus den unterschiedlichen Bahnanschlüssen zieht. Insgesamt gibt es fünf S-Bahnhöfe im Ort (Lichterfelde West, Botanischer Garten, Lichterfelde Ost, Osdorfer Straße und Lichterfelde Süd), welche eine gute Verbindung zur Innenstadt darstellen. Im Stadtteil selbst gibt es weiterführend ein ausgeprägtes Bus- sowie Straßennetz.

Discounter und Supermärkte, Dienstleistungszeilen, Restaurants und Cafés, Parks, Schulen sowie medizinischen Einrichtungen sind rundherum verteilt im ganzen Ort anzutreffen. Weitere Gewerbeareale befinden sich beiderseits entlang des Teltowkanals. Während dessen findet man im Ort aber auch viele Grünflächen und Parks, welche zum Entspannen und Erholen einladen – der größte und bekannteste unter ihnen ist der Botanische Garten Berlin. Im Übrigen zeigt sich der Ort in einem gepflegten, familienfreundlichen und ruhigen Flair.

## Ausstattung:

---

- sehr ruhige Lage
- unvermietet
- sehr gut geschnitten
- Keller
- Bad mit Wanne und Fenster
- Küche mit Fenster
- Kfz-Stellplatz
- 1 1/2 Zimmer

- Abstellkammer im Flur

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 226 624 08 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Grundrisssskizze



Hausansicht von hinten



Wohn-Esszimmer



Küche



Schlafzimmer

