



# Familienfreundliche und gut geschnittene 3-Zimmerwohnung in Lichterfelde

Wohnung in Berlin  
Oberhofer Weg 64 · 12209 Berlin



EINBAU-  
KÜCHE



BALKON  
TERRASSE



PARKETT

**Berlin Projekt Borchert**  
Friedrichstraße 171  
10117 Berlin

Telefon: 030 28 04 55 17  
Telefax: 030 28 04 55 18

E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

**Berlin Projekt Borchert**  
Immobilien-gesellschaft mbH

Register: HRB 160 995B (AG Charlottenburg)  
USt-IdNr: DE29 655 4971

Web: [www.berlin-projekt.de](http://www.berlin-projekt.de)



## Familienfreundliche und gut geschnittene 3-Zimmerwohnung in Lichterfelde

**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

## Preisübersicht - Einnahmen / Ausgaben

---

<b>Kaufpreis</b>	599.000 EUR
------------------	-------------

---

<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	8.557,14 EUR
--------------------------------	--------------

---

<b>Quadratmeterpreis bezogen auf</b>	Wohnfläche
--------------------------------------	------------

---

Das Angebot ist für den Käufer provisionspflichtig. Die Maklercourtage beträgt 21.384,30 €, dies entspricht 3,57% vom Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 19% und ist mit notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und sofort zur Zahlung an BerlinProjektBorchert fällig.

**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

## Gebäude

Etagen:	3
Baujahr:	2020
Zustand:	Neubau
Qualität der Wohnungsaustattung:	Gehoben
Verkaufsstandard Wohnung:	IST-Zustand
Lage im Objekt:	Vorderhaus

## Objektdetails

Objektart:	Wohnung
Etagenart:	Etagenwohnung
Etage:	1
Keller:	✓

## Flächen/ Zimmer

Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	70,00 m <sup>2</sup>

## Energie

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert:	40 kWh

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

## Heizung

---

Zentralheizung:



---

Gas:



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

## Objektbeschreibung

---

Das freistehende Gebäude wurde im Jahr 2020 fertiggestellt und befindet sich heute noch in einem tollen Zustand. Mit lediglich 5 Wohnungseinheiten handelt es sich hier um eine kompakte und gemütliche Eigentümergemeinschaft. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss gibt es je zwei Wohnungen. Ganz oben befindet sich eine Wohnung.

Das Gebäude kann von beiden Seiten umlaufen werden, um zum gemeinsamen Gartenbereich zu gelangen. Hierbei sind die ebenerdigen Terrassen zur Sondernutzung der jeweiligen Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Die Rasenflächen können aber von allen Bewohnern genutzt werden.

Neben der Gaszentralheizung gibt es noch eine Wärmepumpe sowie eine Solaranlage für Warmwasser. Komponente die für die guten Energiewerte des Hauses mit verantwortlich sind.

Das Haus ist unterkellert. Hier befindet sich der Hausanschlussraum, die Kellerbereiche der Wohnungen der Obergeschosse sowie die Untergeschossebenen der Erdgeschosswohnungen.

?  
Das Treppenhaus ist hell und macht mit ihrem schwarzen Marmor und Edelstahlgeländer einen hochwertigen Eindruck.

## Lage

---

Das Grundstück befindet sich südlich vom Bahnhof Lichterfelde Ost. S-Bahn und Regionalbahn starten hier regelmäßig und bieten eine schnelle Verbindung zum Berliner Stadtkern wie Potsdamer Platz (in 15 Minuten) oder Friedrichstraße sowie über die Stadtgrenzen hinaus. Zum Bahnhof gelangt man zu Fuß in knapp 15 Minuten oder mit Fahrrad oder Bus, wenn es schneller gehen soll.

Hier, am Bahnhof, befindet sich das Einkaufszentrum LIO, vollgepackt mit Gastronomie und Einzelhandel für jeden Tag. Direkt daneben gibt es aber auch den Kranoldplatz. Ein spannender Treffpunkt mit Wochenmarkt, Optiker, Friseur, Cafés und anderen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

Wer es aber für die Beschaffungen während der Woche etwas ruhiger haben möchte, läuft einfach der Hildburghäuser Straße entlang und findet hier einen Nahkauf sowie einen Bäcker und Restaurants.

Mit Auto oder Bus erreicht man in Kürze auch Rathaus Steglitz und den Beginn der bekannten Einkaufsstraße Schloßstraße.

Das im Süden Berlins gelegene Steglitz-Zehlendorf, das sich bis zur südlichen Stadtgrenze erstreckt, ist ein vielfältig gegliederter Stadtbezirk mit vielen Grünflächen und ruhige Wohnatmosphäre.

Neben baumbestandenen Wohnvierteln finden sich lebhaftere Einkaufstraßen mit umfangreichen kulturellen Angeboten, kleine charmante Plätze mit Wochenmärkten, zahlreiche Parks und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Krönung aller Gärten im Süden der Stadt ist der Botanische Garten, einer der größten und artenreichsten seiner Art in Europa und Publikumsmagnet zu jeder Jahreszeit.

Steglitz-Zehlendorf ist der Berliner Bezirk mit der gehobenen Sozialstruktur. Er umfasst eine Reihe von Villensiedlungen und ist gekennzeichnet durch ein relativ hohes Durchschnittseinkommen der Bewohner sowie eine vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote.

---



## Lage



1210 m  
Osdorfer Straße



4.25 km  
Rathaus Steglitz



12.13 km  
Hauptbahnhof



9.95 km  
Ku'Damm



BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de



## Ausstattung

---

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist mit ihren nördlich ausgerichteten Schlafzimmern und den Wohnbereich Richtung West/Südwest bestens aufgeteilt. So werden die Schlafbereiche tagsüber nicht zu sehr von der Sonne aufgewärmt, dafür erhält das Wohnzimmer ab Mittag ihre ersten Sonnenstrahlen, der 15 qm große Balkon schon ab Vormittag bis in die Abendstunden. Da sich der Balkon direkt neben dem Wohnzimmer befindet, verlängert sich der Wohnbereich gerade im Sommer ideal zum Gartenbereich. Von hier hat man auch einen guten Überblick über den ruhigen Garten.

Am Eingang der Wohnung gibt es eine geräumige Diele mit Platz für Garderobe und Schränke. Von hier gelangt man schnell zum Badezimmer, kleinen Zimmer und zum Abstellraum. Über den Flur erreicht man das große Schlafzimmer und das Gäste-WC. Ganz am Ende des Flur öffnet sich das Wohnzimmer. Hier ist eine Einbauküche in offener Küchenplanung. Die großen Fenster zur Terrasse lassen viel Tageslicht in den Wohnbereich.

In sämtlichen Zimmern, im Flur und in der Diele sind warme Holzdieseln verlegt. Im Badezimmer, Gäste-WC und Abstellraum sind große schwarze Bodenfliesen verlegt. An den Wänden sind auch große, moderne Fliesen mit hochwertigen Eckschienen aus Edelstahl. Die Wohnung wurde modern gebaut und verfügt in allen Zimmern über Netzwerksteckdosen, elektrisch gesteuerte Jalousien und Fußbodenheizung.

Im Badezimmer gibt es zudem einen großen Handtuchheizkörper. Bekannte und hochwertige Marken wie Villeroy & Boch, hansgrohe und Geberit sind in den Badbereichen schon vorhanden.

Im Abstellraum ist die Netzwerkverteilung, der Stromkasten und die Heizkreisverteilung zu finden. Hier gibt es auch einen Anschluss für eine Waschmaschine.

?

Die Wohnung ist mit 2 Schlafbereichen auf weniger als 65 qm sehr effizient geschnitten und fühlt sich dabei dennoch geräumig an.

---

## Ausblick

Garten:



---

## Küche

Einbauküche:



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

## Badezimmer

---

Wannenbad:



Bad mit Fenster:



## Fussboden

---

Parkett:



Fliesen:



## Ausstattungsmerkmale

---

Deckenhöhe über 250 cm:



Fahrradkeller:



Gegensprechanlage:



Glasfaseranschluss:



Sämtliche Angaben in diesem Exposé stellen den Objekt- und Informationsstand zum Zeitpunkt der Exposéerstellung dar. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere für die Haftung von genauen Maßangaben bspw. in Grundrissen, Angaben zur Bausubstanz und vor allem die Qualität oder Güte weiterer Bestandteile des Immobilienangebots wird ausdrücklich Abstand genommen.

Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot. Alle Angaben in dem Exposé beruhen auf Angaben Dritter u.a. Bauträger, Verkäufer, Eigentümer, Mieter, Verwaltungen, Behörden etc..

Alle Angaben sind von uns mit größtmöglicher Sorgfalt zusammen gestellt worden. Planungsauskünfte sind vom jeweiligen Erwerber eigenständig zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben stehen wir jedoch nicht ein. Rechtsverbindlich sind ausschließlich notarielle Kaufverträge samt Anlagen. Der Zwischenverkauf oder die Veränderung des Angebots sind ausdrücklich vorbehalten.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen weisen wir darauf hin, dass die Möglichkeiten zur Eigennutzung einer Wohneinheit vom Erwerber selbst zu prüfen ist, ggf. unter Zuziehung fachlicher Beratung, und dass die Aussagen diese Prüfung nicht ersetzen.

---

OW64-GE-06.jpg



OW64-GE-05.jpg



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**  
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)



OW64-GE-08.jpg



OW64-GE-04.jpg

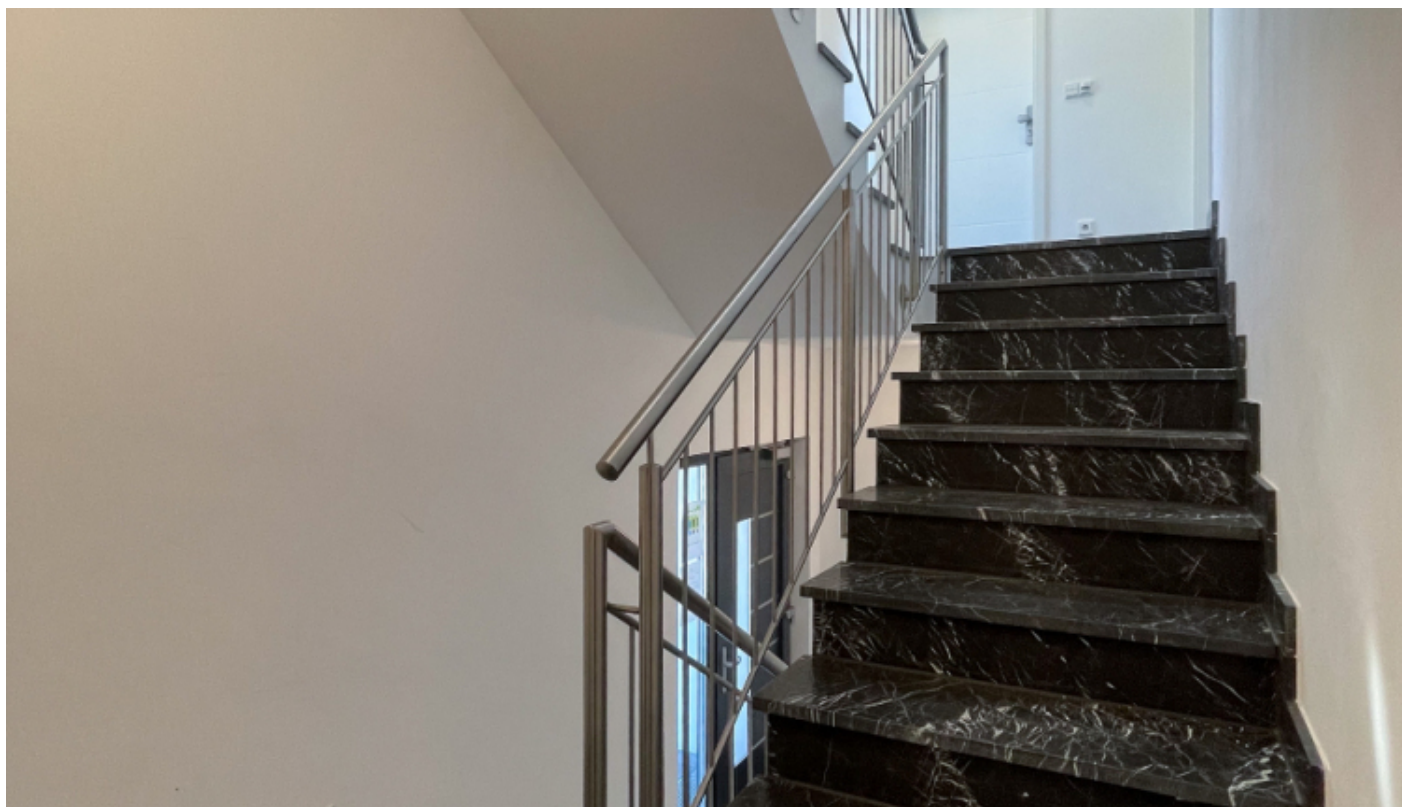


**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

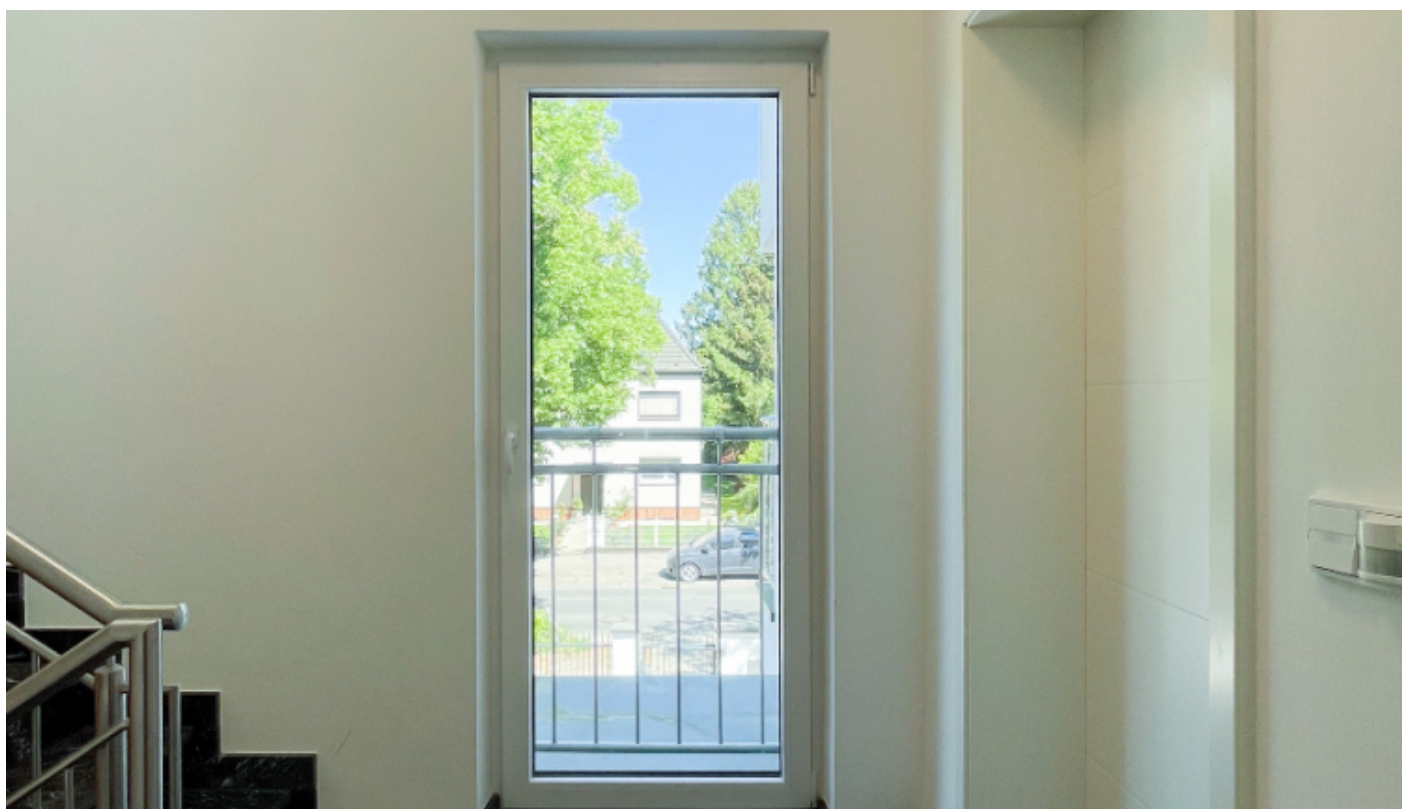
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)



OW64-GE-03.jpg



OW64-GE-01.jpg

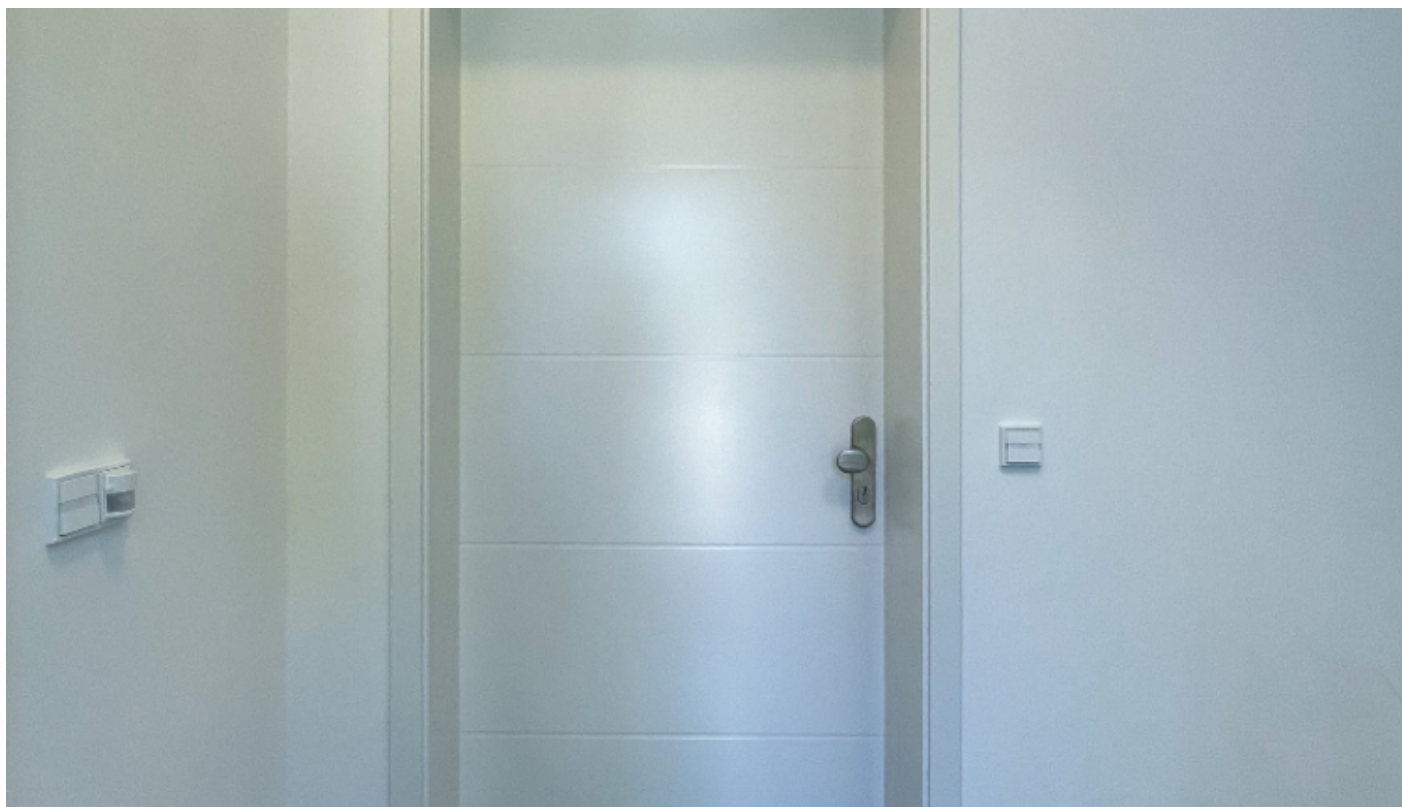


**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)



OW64-GE-02.jpg



OW64-WE04-02.jpg



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

OW64-WE04-03.jpg



OW64-WE04-10.jpg



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)



OW64-WE04-11.jpg



OW64-WE04-12.jpg



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**  
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

OW64-WE04-07.jpg

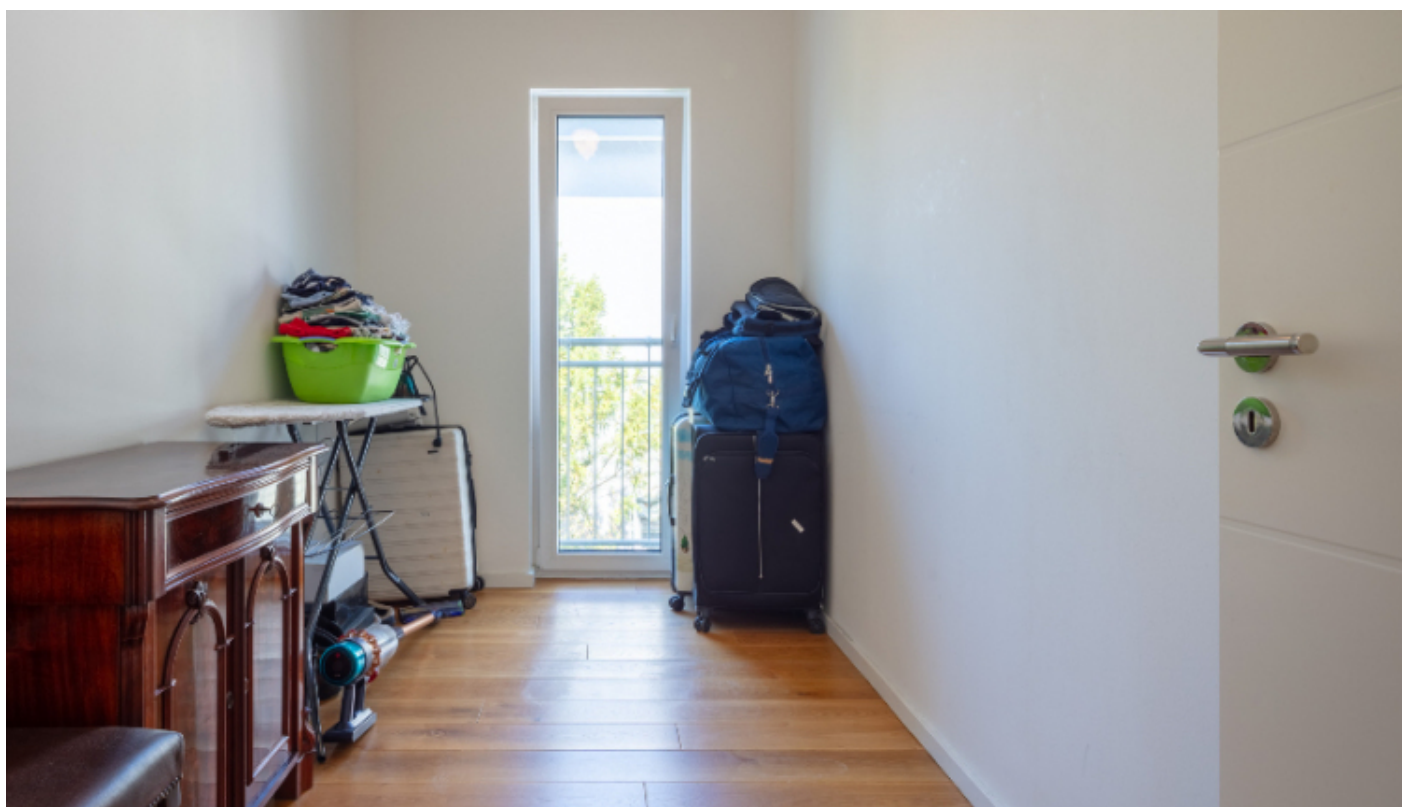


OW64-WE04-08.jpg



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)





**Haftungsausschluss:**

Wir sind bemüht, die vorstehenden Informationen zum Objekt so genau wie möglich zusammenzustellen. Wir weisen Sie dennoch darauf hin, dass alle Angaben zum Objekt von unseren Auftraggebern stammen und wir für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr übernehmen. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Irrtum, Zwischenverkauf und Druckfehler vorbehalten. Stand 04.2012

**Liability disclaimer:**

We have endeavored to compile the above information on the property as accurately as possible. We wish to point out, however, that all information on the property was provided by our clients, thus we accept no responsibility for the completeness, correctness and timeliness of the information provided herein. This expose does not constitute a legally binding offer. Subject to errors, sale of the property in the meantime, and typos. Last revision: 04/2012

**Provisionshinweis:**

Sofern nicht anderweitig ausgewiesen, verstehen sich unsere Objektangebote für den Käufer bzw. für den Mieter grundsätzlich als provisionspflichtig. Die Provision (Maklercourtage) beträgt für Vermietung zwei Nettokaltmieten und ist fällig zur Mietvertragsunterschrift. Die Provision für Kaufobjekte beträgt sechs Prozent vom Kaufpreis und ist fällig und zahlbar seitens des Käufers mit notariellem Kaufvertragsabschluss. Die vorgenannten Provisionen verstehen sich zzgl. der jeweils aktuell gültigen MwSt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir unter Umständen bei einigen Objekten oder Aufträgen möglicherweise auch eine Vermarktungsvergütung vom Verkäufer erhalten (Doppeltätigkeit).

Für die Weitergabe unserer Angebote ohne unsere Zustimmung haften Sie für den oben genannten Provisionsanspruch jeweils in voller Höhe. Der Provisionsanspruch ist verdient und fällig sobald ein Vertrag zustande kommt, auch dann, wenn wir nicht am Vertragsabschluss mitgewirkt haben.

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie oder Dritte sich aufgrund der bereit gestellten Informationen mit uns oder mit dem Eigentümer in Verbindung setzen. Die Provision ist auch verdient bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das in Zusammenhang mit diesem Angebot steht. Das angebotene Objekt gilt als provisionspflichtig nachgewiesen, wenn nicht unverzüglich schriftlich, unter Beifügung des entsprechenden Nachweises, ein begründeter Widerspruch bei uns eingeht.

**Urheberrecht:**

Das Layout unserer Homepage, die verwendeten Grafiken sowie unsere verfassten Texte und Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Die Seiten dürfen nur zum privaten Gebrauch vervielfältigt werden. Änderungen und Vervielfältigungen unserer Inhalte, außerhalb des privaten Gebrauchs, dürfen nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung vorgenommen oder verbreitet werden. Die vorstehenden Hinweise gelten nicht nur für unsere gedanklichen Verfassungen in Wort und Schrift, sondern insbesondere auch für Bild- und Fotomaterial. Nicht genehmigte Verwendung oder Vervielfältigungen werden anwaltlich verfolgt.

Weiter bleiben alle Rechte für von uns erstelltes Fotomaterial, das während eines Besichtigungs-, Einwertungs- oder Vermarktungsauftrags sowie sonstige Begehungen aufgenommen wurde, uneingeschränkt unser Eigentum bzw. das Eigentum des jeweiligen Fotografen. Alle Rechte bleiben BerlinProjektBorchert oder dem jeweiligen Fotografen vorbehalten. Die gleiche Regelungen gelten für erstellte Grundrisse, Grafiken, Werbematerial und sonstige Illustrationen sowie Konzepte, Berechnungen und Exposés, die von BerlinProjektBorchert hergestellt, erstellt oder beauftragt wurden. Weitere Verwendungen und Veröffentlichungen des Fotomaterials sowie anderes Material bleibt dem jeweiligen Eigentümer offen.

**Kartenmaterial**

Berlin Projekt Borchert verwendet in allen PDFs das Kartenmaterial von Google Inc. und dessen Datenlieferanten. Die Einbindung des Kartenmaterials erfolgt unter den Richtlinien der Google Maps API. Alle Karten werden stets über die Google Maps API erstellt.

**Herausgeber**

Die Firmierung Berlin Projekt bzw. Berlin Projekt Borchert als Herausgeber des Exposés und des Internetauftritt unter [www.berlin-projekt.de](http://www.berlin-projekt.de) ist BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH, Friedrichstraße 171 in 10117 Berlin (Telefon 030/28045517 – Telefax 030/28045518 – [mail@berlin-projekt.de](mailto:mail@berlin-projekt.de)) eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 160 995 B mit der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE29 655 4971 beim Bundeszentralamt für Steuern. Gewerbeerlaubnis gemäß §34c GewO erteilt vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Hohenzollerndamm 174-177 in 10713 Berlin.

**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)