

Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

# Energieeffizienz trifft auf zauberhafte Doppelhaushälfte!

Objektnummer: 25115025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 573.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 319 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25115025    |
| Wohnfläche   | ca. 110 m²  |
| Zimmer       | 5           |
| Schlafzimmer | 4           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 1989        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 573.500 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

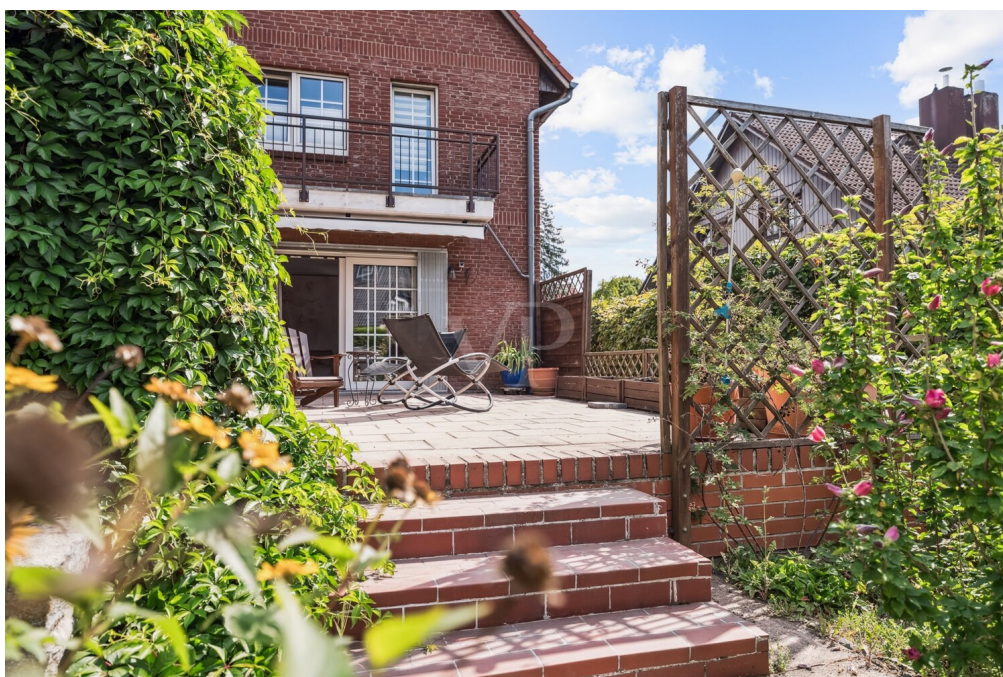
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 64.80 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 06.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989              |



Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie





Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie





Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie





Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie

The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet. The monitor displays the Von Poll Immobilien website with a search bar and a map. The smartphone and tablet also show the website. A speech bubble on the tablet says 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Create search profile now). A QR code is displayed on the tablet. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' (Find your property.) is prominently displayed. Below it, the text reads: 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.). The website address 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

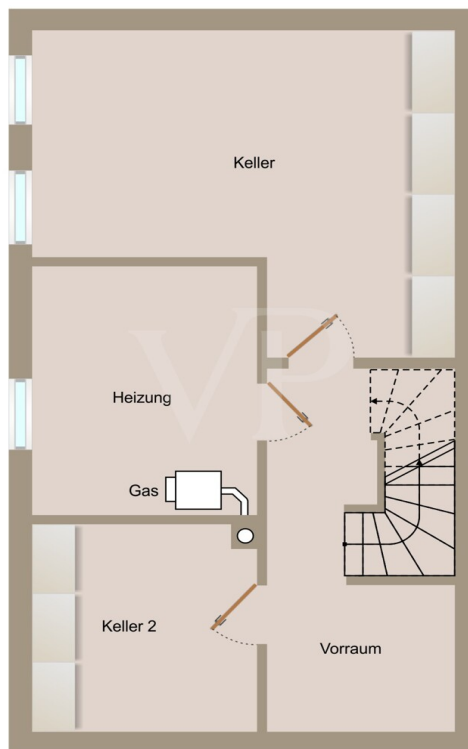
## Die Immobilie



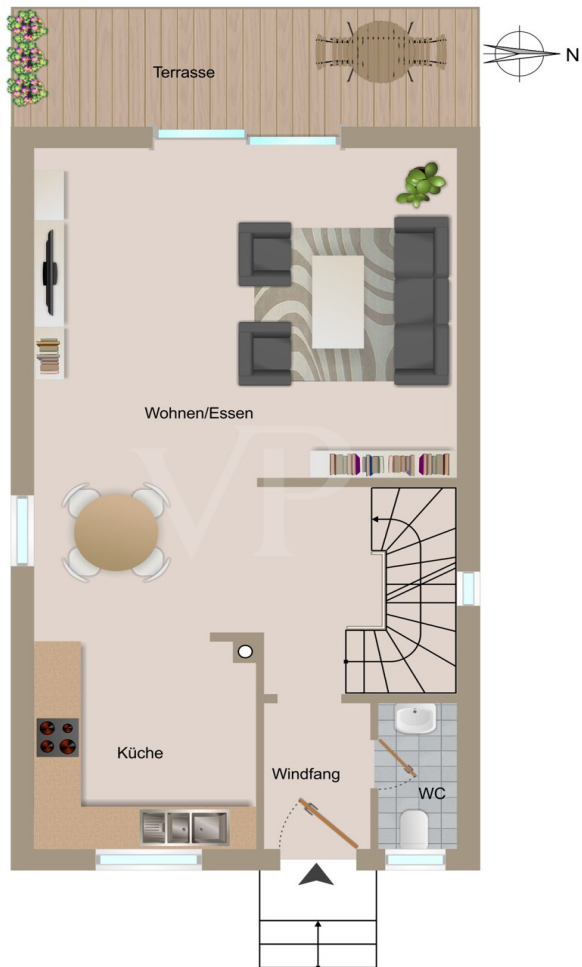
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

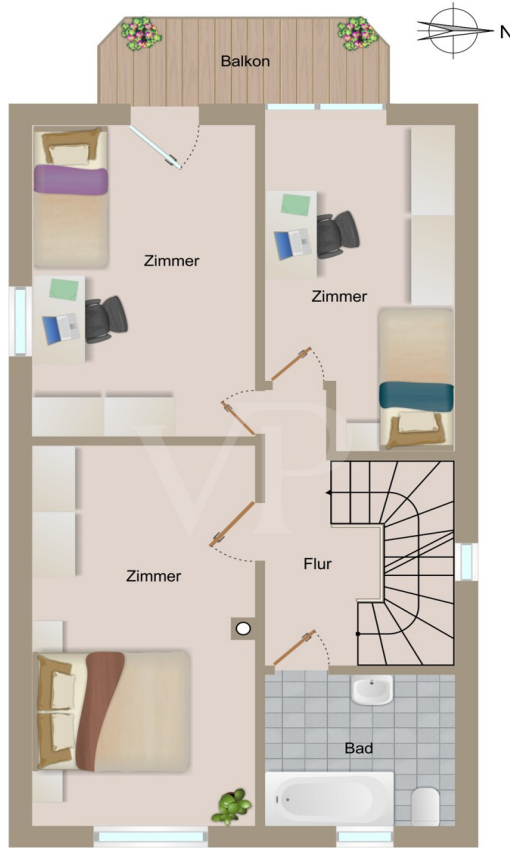
Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

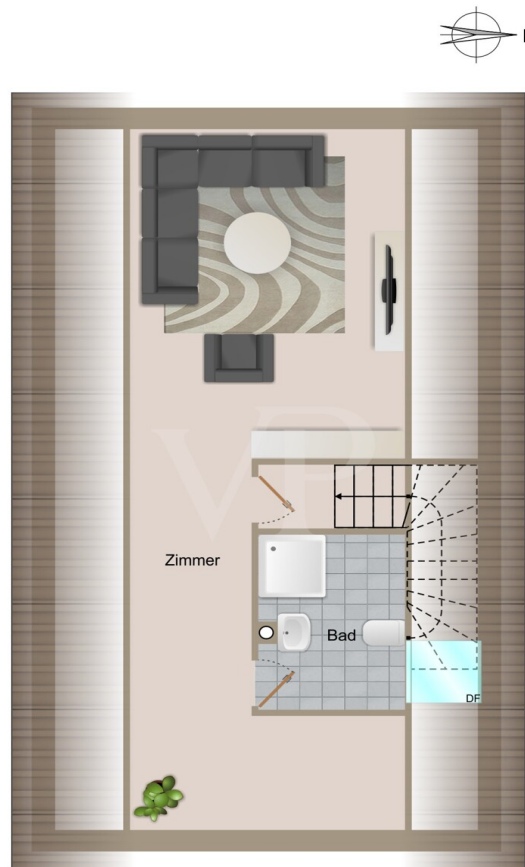
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989, die in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend gelegen ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von etwa 319 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses Haus als einladende Immobilie mit optimaler Raumaufteilung, in der sich Komfort, Funktionalität und ein Gefühl von Heimat harmonisch verbinden.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und einem beheizbarem Keller. Sie bietet mit insgesamt fünf Zimmern viel Platz für individuelle Wohnwünsche. Vier praktische Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. Zwei Badezimmer – ein Tageslichtbad im Obergeschoss sowie ein praktisches Duschbad im Dachgeschoss – sorgen für entspanntes Miteinander. Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein Gäste-WC zur Verfügung, das im Jahr 2004 modernisiert wurde.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss besticht durch großzügige Fensterflächen, die für viel Helligkeit und eine warme Atmosphäre sorgen. Hier erleben Sie das Gefühl von Geborgenheit, das ein echtes Zuhause auszeichnet. Die integrierte Einbauküche aus 2017 lässt keine Wünsche offen und bietet viel Raum für kulinarische Freude im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, 2016 erneuerte Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Garten.

Komfort kommt in dieser Doppelhaushälfte nicht zu kurz: Dank Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss erleben Sie auch in der kälteren Jahreszeit wohltuende Wärme. Elektrische Jalousien im Erdgeschoss, ausgestattet mit einer praktischen Zeitschaltuhr, sorgen für zusätzliche Annehmlichkeit. Die Umstellung der Heizung von Öl auf eine moderne Gasheizung erfolgte bereits 2006.

In den vergangenen Jahren wurde das Haus stetig modernisiert und instand gehalten. Das Tageslichtbad und das Gäste-WC erhielten 2004 eine Frischekur, das Duschbad im Dachgeschoss wurde 2010 erneuert. 2018 wurde der straßenseitige Zaun und 2024 das Geländer des im Obergeschoss befindlichen Balkones modernisiert. Die durchgeführten Maßnahmen unterstreichen den guten Gesamteindruck des Hauses.

Die Lage besticht durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Entdecken Sie eine Doppelhaushälfte, die Offenheit, einladende Wohnatmosphäre und moderne Ausstattungsdetails vereint .

Bitte beachten Sie, dass diese Doppelhaushälfte Teil einer Eigentümergemeinschaft von drei Parteien ist. Die zum Erwerb stehenden Miteigentumsanteile betragen 319/1000stel. Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch zur Verfügung und freuen uns mit Ihnen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Ausstattung und Details

- elektrische Jalousien inkl. Zeitschaltuhr
- großzügige Terrasse inkl. Schutzgitter und elektr. Markise
- Fußbodenheizung im EG und OG
- Tageslichtbad
- Duschbad
- Gäste - WC
- EBK
- Carport
- Geräteschuppen
- voll unterkellertes Haus

Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Alles zum Standort

Lichtenrade - als eine ehemalige Teltower Landgemeinde - heute im äußersten Süden Berlins stellt eine kurze Verbindung in das Umland, zu den Autobahnen und auch zum Flughafen BER her. Das Brandenburger Umland liegt nahezu vor der Haustür für touristische und sportliche Unternehmungen auch mit dem Fahrrad. Die gewünschte Ruhe, Idylle und Familienfreundlichkeit - so läßt sich diese reine Wohngegend am besten beschreiben - sind dennoch bestimmend und fühlbar.

Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Restaurants, Friseure etc.) sowie für den täglichen Bedarf sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Der S-Bahnhof Schichauweg ist in ca. 450 m Entfernung schnell erreicht.

Andere S - und U- Bahnen stellen darüber hinaus über eine schnelle Busverbindung den direkten Kontakt zur Innenstadt

- X83 Richtung Clayallee über S-Bhf Steglitz und Schlossstraße,
- Richtung Buckower Chaussee ca. 1 km Bus M11 nach Dahlem oder S Bhf Schöneweide über Johannisthaler Chaussee,
- Richtung Lichtenrader Damm ca. 1 km Bus X76 bis U-Bhf Alst Mariendorf in ca. 15 - 20 Min. her.

Die ärztliche Versorgung ist durch eine große Anzahl von Praxen und Apotheken fußläufig gewährleistet. Ebenso Kindereinrichtungen, wie Schulen und Kita`s sind flächendeckend innerhalb des Wohngebietes ohne Verkehrsgefährdung aus hoch frequentierten Hauptverkehrsstraßen vorhanden.



Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)