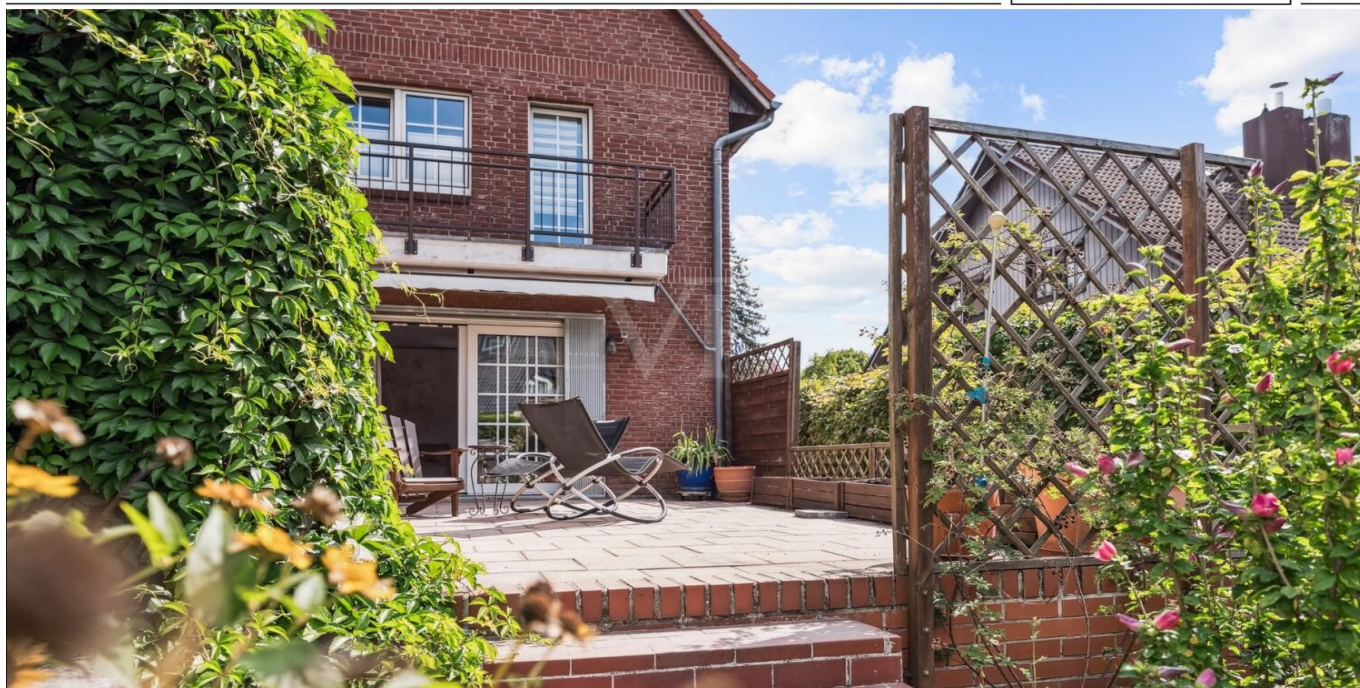


Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Energieeffizienz trifft auf zauberhafte Doppelhaushälfte!

Property ID: 25115025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 573.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 319 m²

Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

At a glance

Property ID	25115025
Living Space	ca. 110 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	573.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.10.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	64.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

The property



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

Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

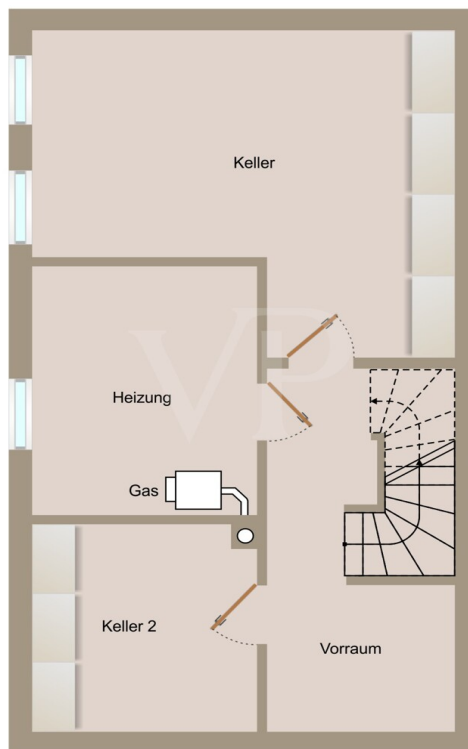
The property

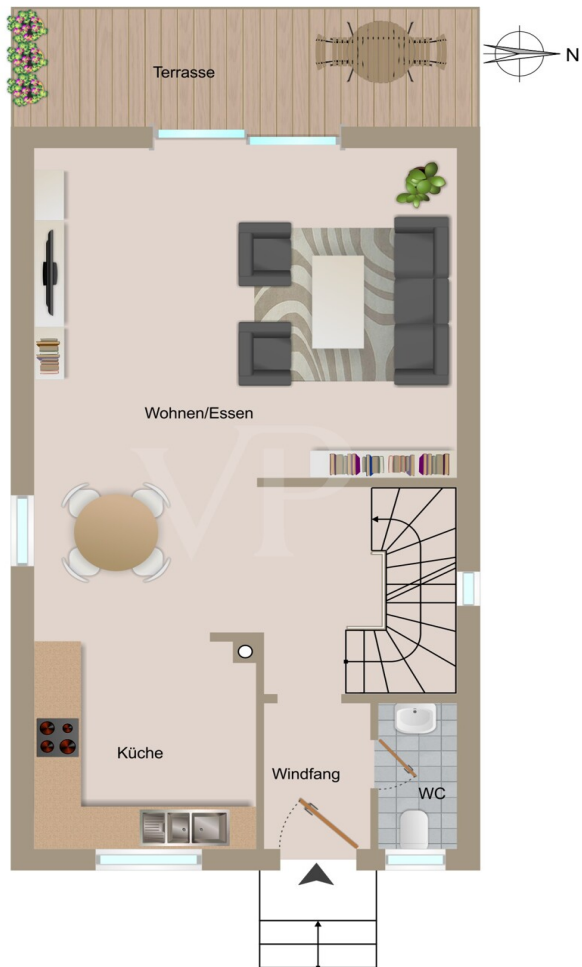


www.von-poll.com

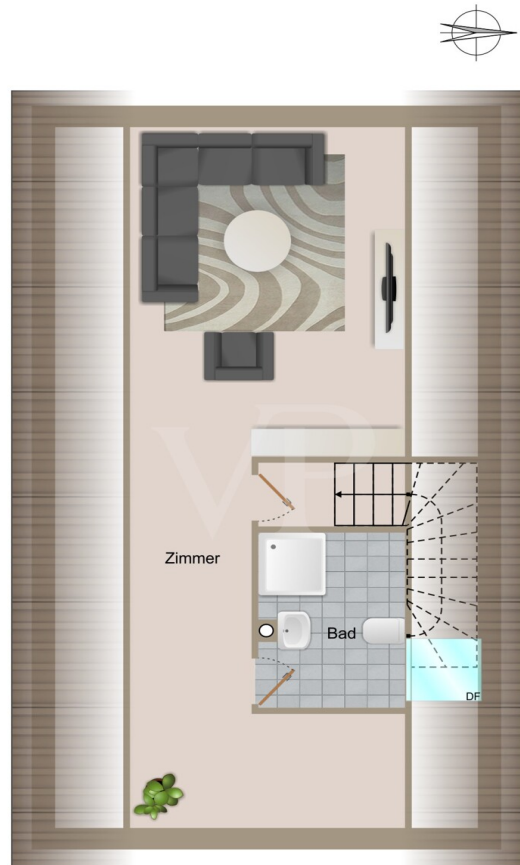
Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

A first impression

Willkommen in dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989, die in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend gelegen ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² und einer Grundstücksgröße von etwa 319 m² 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.

Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Details of amenities

- 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

Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

All about the location

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.

Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 64.80 kwh/(m²*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.

Property ID: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com