

Berlin – Lichtenrade

Lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit Westloggia und 10 m² Terrasse

Property ID: 25115026-07



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – 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: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

At a glance

Property ID	25115026-07
Living Space	ca. 72 m²
Roof Type	Mansard roof
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Underground car park, 17500 EUR (Sale)

Purchase Price	389.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 90 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	13.10.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	152.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

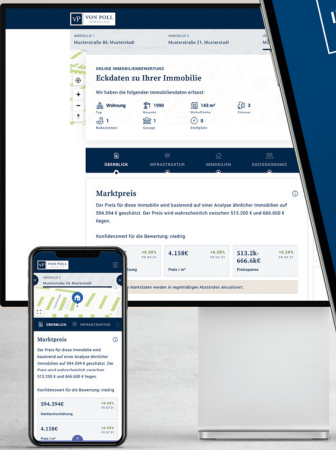
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property





VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

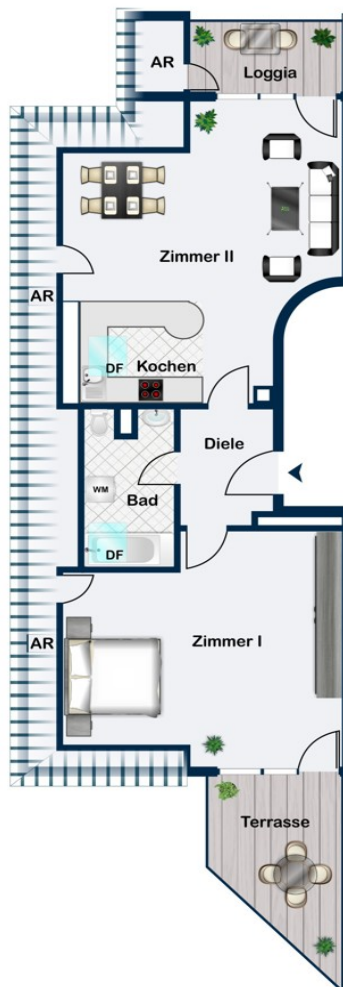
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

www.home.von-poll.com

Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – 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: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung (WE 07) aus dem Jahr 1985, die sowohl durch ihre moderne Ausstattung als auch durch durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines fertiggestellten Mehrparteienhauses, das regelmäßig instand gehalten wurde. Im Jahr 2013 wurden die Anlagentechnik sowie die Heizungsanlage modernisiert, sodass ein zeitgemäßer Wohnkomfort gewährleistet ist. Die Wohnfläche beträgt ca. 72 m², die Grundfläche über 90 m² und bietet ein attraktives Zuhause für Singles, Paare oder Pendler, die gehobene Ausstattungsqualität schätzen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Helle Laminatböden in den Wohnräumen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und unterstreichen die moderne Atmosphäre. Die Einbauküche ist mit allen erforderlichen elektrischen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz sowie Stauraum für Ihre Kochutensilien. Über das großzügige Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die ca. 6 m² große Loggia, die nach Westen ausgerichtet ist. Hier können Sie entspannte Feierabendstunden in angenehmer Sonnenlage genießen.

Das Schlafzimmer mit ebenfalls hochwertigem Laminat ist dank großer Fenster lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie Kleiderschrank. Das Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine Badewanne sowie ein praktisches Dachflächenfenster, wodurch der Raum besonders freundlich und hell wirkt. Die moderne Sanitärausstattung rundet das harmonische Gesamtbild ab.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die große 10 m² große Terrasse mit Blick in den gemeinschaftlich genutzten Gartenbereich. Hier können Sie ruhig gelegene Stunden im Freien verbringen oder gesellige Nachmittage mit Freunden und Familie genießen. Die Nutzung des Gartens bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der einen sicheren und wettergeschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug gewährleistet. Selbstverständlich ist auch ein Kellerraum vorhanden, der weitere Abstellmöglichkeiten bietet.

Geheizt wird per zentral gesteuerter Heizungsanlage, die im Rahmen der letzten Modernisierung auf den aktuellen Stand gebracht wurde. Die gepflegte Hausgemeinschaft legt Wert auf ein sauberes und ordentliches Wohnumfeld.

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine angenehme Nachbarschaft aus. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in wenigen Minuten erreichbar.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung. Gerne stehen wir für weitere Informationen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Details of amenities

Laminat in den Zimmern

Wannenbad mit Dachflächenfenster

Einbauküche mit allen elektrischen Geräten

Loggia in Westausrichtung

große Terrasse zum Garten

Tiefgaragenstellplatz

Gartennutzung

Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

All about the location

Tempelhof-Schöneberg, insbesondere der begehrte Bereich 12305, verkörpert die perfekte Symbiose aus urbaner Eleganz und lebenswerter Ruhe. Diese exklusive Lage zeichnet sich durch eine stabile, gehobene Einkommensstruktur aus und zieht anspruchsvolle Bewohner an, die Wert auf ein erstklassiges Wohnumfeld legen. Die hervorragende Infrastruktur, verbunden mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Flughafen Berlin Brandenburg, macht diesen Standort zu einem idealen Drehkreuz für Weltoffene und Kulturliebhaber. Nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und modernste Mobilitätskonzepte unterstreichen die zukunftsorientierte Attraktivität dieses Viertels, das zugleich durch seine Sicherheit und hohe Lebensqualität besticht.

Im Herzen von Lichtenrade entfaltet sich ein exklusives Wohnquartier, das mit seinem vorstädtischen Charme und seiner ruhigen Atmosphäre eine Oase der Privatsphäre bietet. Hier verbinden sich behutsam modernisierte Neubauprojekte mit der Idylle eines familienfreundlichen Umfelds, das dennoch eine unmittelbare Nähe zum pulsierenden Berliner Stadtzentrum gewährleistet. Die harmonische Nachbarschaft und die gepflegte Infrastruktur schaffen ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht wird. Lichtenrade steht für eine seltene Kombination aus diskreter Eleganz und urbaner Anbindung – ein Refugium für jene, die das Besondere suchen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an erstklassigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Leben in dieser Lage bereichern. Hochwertige Sportanlagen und gepflegte Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Erholung im Grünen ein. Für kulturelle Momente sorgt das nahegelegene Theaterzelt, das mit seinem vielseitigen Programm anspruchsvolle Unterhaltung garantiert. Kulinarisch verwöhnt die exquisite Auswahl an Cafés und Restaurants, darunter renommierte Adressen wie das Ristorante Sole und das Café Oberghell, die mit erlesener Küche und stilvollem Ambiente zum Verweilen einladen. Einkaufsmöglichkeiten auf höchstem Niveau, darunter Bio Company und EDEKA Gayermann, gewährleisten eine komfortable Nahversorgung mit hochwertigen Produkten. Die medizinische Versorgung ist durch renommierte Ärzte und moderne Gesundheitszentren in fußläufiger Entfernung gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in 6 bis 7 Minuten Fußweg gewährleistet, während die S-Bahn-Stationen Buckower Chaussee und Schichauweg in etwa 24 bis 25 Minuten zu erreichen sind, was eine optimale Mobilität garantiert.

Für anspruchsvolle Käufer mit einem Faible für Ruhe und Exklusivität bietet diese Lage ein unvergleichliches Lebensgefühl: Die Kombination aus diskreter Privatsphäre, kultureller Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Adressen Berlins. Hier verschmelzen urbaner Lifestyle und naturnahe Erholung zu einem harmonischen Ganzen, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine nachhaltige Wertsteigerung verspricht. Ein Refugium, das Sie mit Stil, Komfort und Lebensqualität auf hohem Niveau empfängt.

Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 152.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25115026-07 - 12305 Berlin – 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