

Berlin – Lichtenrade

# Doppelhaushälfte mit Südterrasse und individuellen Gestaltungsspielraum

Número da propriedade: 25115023



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

PREÇO DE COMPRA: 443.500 EUR • ÁREA: ca. 103 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 310 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Numa vista geral

Número da propriedade	25115023
Área	ca. 103 m <sup>2</sup>
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	443.500 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2002
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 42 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

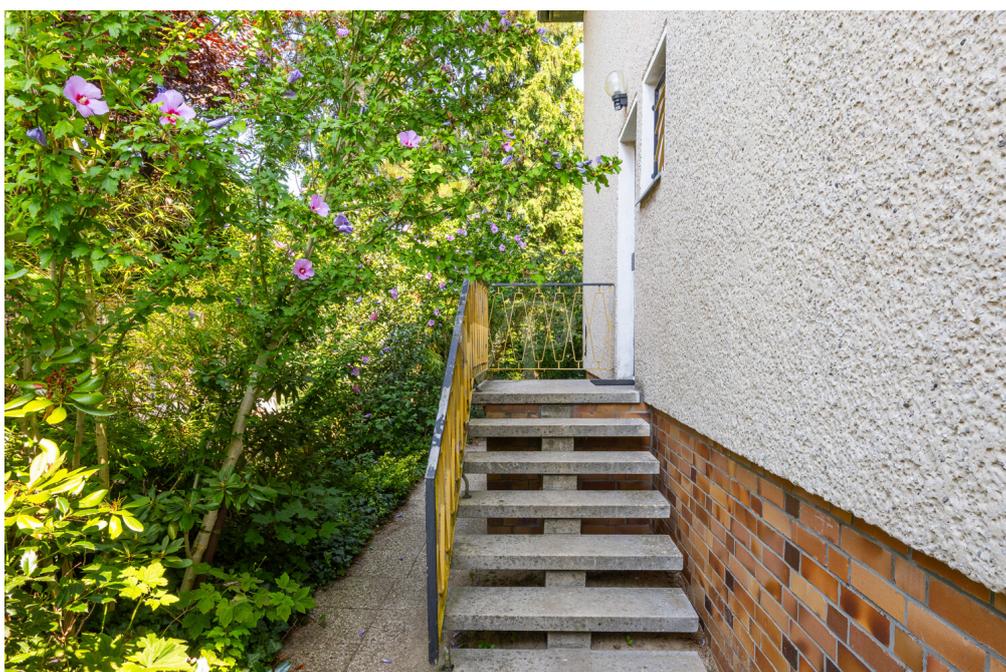
Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	233.27 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.06.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## O imóvel



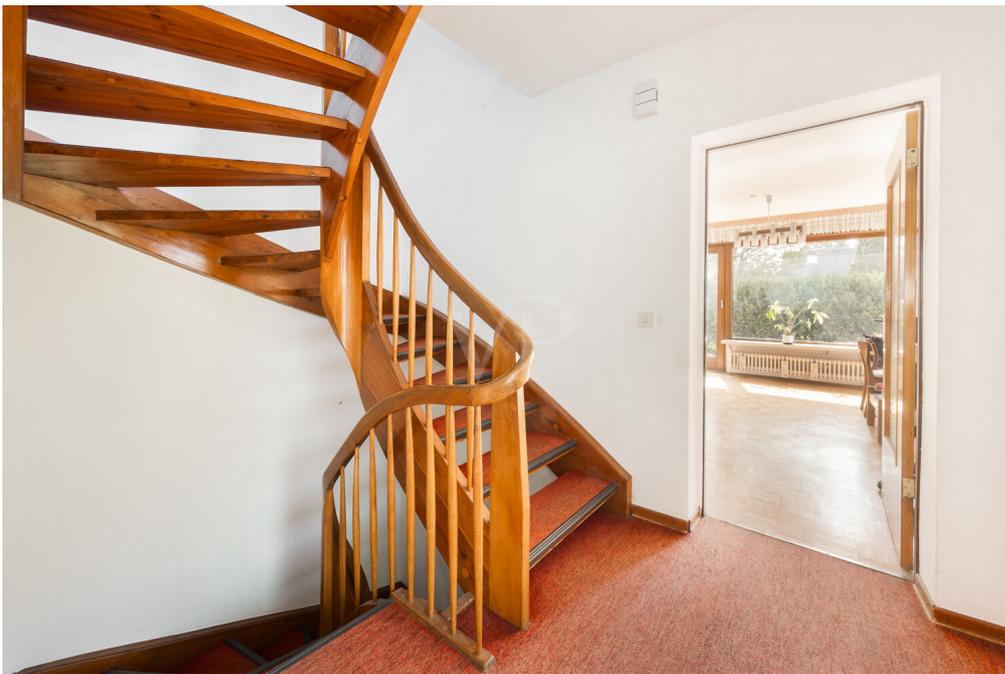
Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## O imóvel



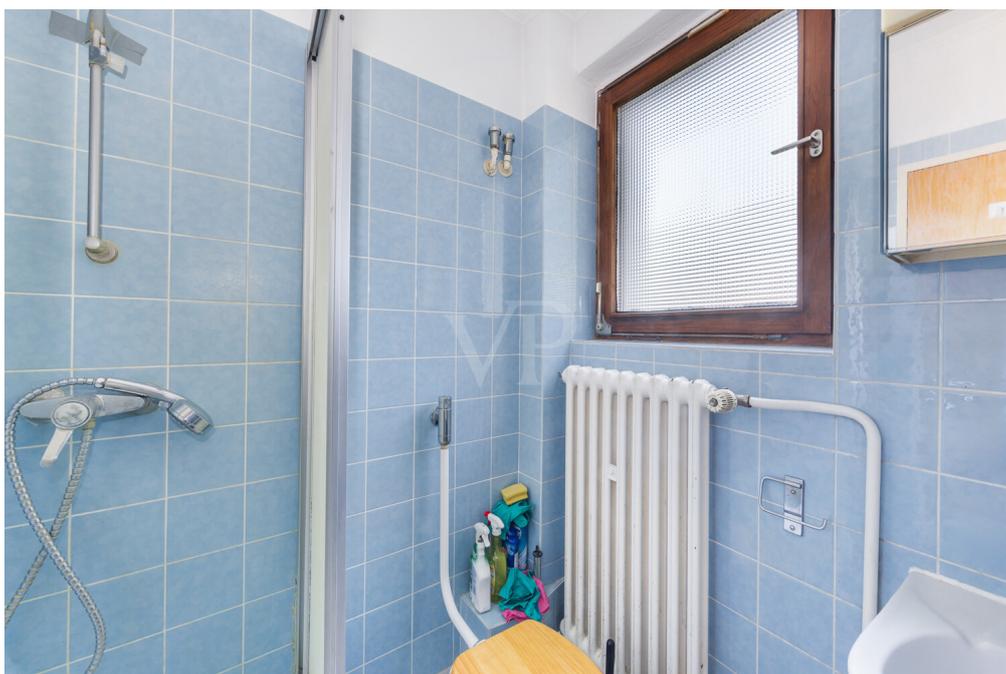
Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## O imóvel

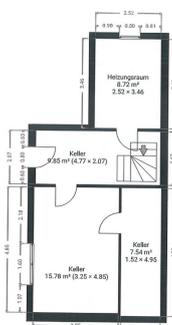




Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## O imóvel

▼ 1. Untergeschoss



Heftungszeichnungen gelten gemäß Vertragsbestimmungen des DV Büro Makler Bause C/aktuelle

0 1 2 3 4m  
1:100

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Berlin



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Tempelhof**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

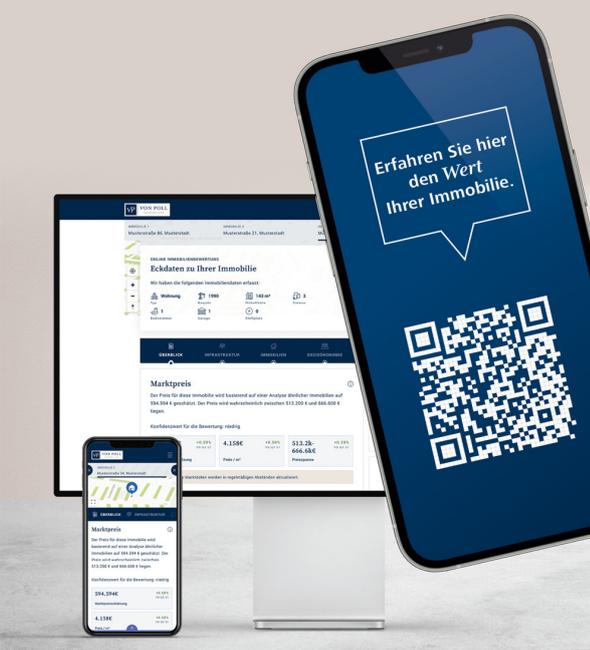


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.



**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)

Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Uma primeira impressão

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in einer etablierten Wohnlage – einer Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1970, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten bietet, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Das Wohnhaus überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem rund 310 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Hier finden Sie die ideale Grundlage, um Ihre Träume zu erfüllen und langfristig anzukommen.

Die Raumaufteilung ist funktional und sorgfältig geplant: Insgesamt stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, davon drei helle Schlafzimmer. Damit eignet sich das Haus optimal für Familien, Paare oder auch Freiberufler, die viel Platz für individuelle Bedürfnisse suchen. Ein geräumiges Wohnzimmer bietet Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse, auf der Sie den Tag entspannt ausklingen lassen oder Freunde und Familie empfangen können.

Die Küche und das Esszimmer sind separat gehalten – so haben Sie ausreichend Raum für das Kochen und gemeinsame Mahlzeiten. Die Küche ist mit einem Gasanschluss allein für das Kochen ausgestattet – eine praktische Lösung für jeden Hobbykoch. Das großzügige Badezimmer mit Dusche und Wanne sorgt durch funktionale Aufteilung und Tageslicht für Wohlbefinden im Alltag.

Bodenbeläge aus Echtholz-Stabparkett unterstreichen den klassischen Charakter des Hauses. Besonders hervorzuheben ist der große Keller: Ein separater Eingang ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum oder Stauraum. Hier lassen sich individuelle Wohnwünsche hervorragend umsetzen.

Die Ausstattungsqualität ist einfach, was Ihnen die Möglichkeit bietet, mit eigenen Ideen und Investitionen das Haus nach Ihrem Geschmack zu gestalten. Bei der letzten Modernisierung im Jahr 2002 wurde der Brenner für die Zentralheizung erneuert. Die Heizungsart basiert auf Zentralheizung; geheizt wird mit Öl. Für das Kochen ist Gas liegt an – eine Kombination, die für viele Haushalte zuverlässig und praktisch ist.

Holz-Isolierglasfenster sorgen zudem für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstützen den Werterhalt der Immobilie.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet Ihnen aber viel Potenzial zur Entfaltung Ihrer Wünsche. Hier können Sie das Wohnumfeld nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten – von der Modernisierung der Oberflächen über technisches Update bis zur kreativen Nutzung des großen Kellers.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihre neue Adresse ganz nach Ihren Bedürfnissen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Doppelhaushälfte mit 3 Schlafzimmern – einem soliden

Fundament, um das eigene Lebensumfeld Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Detalhes do equipamento

Süd-Terrasse

separater Kellereingang

Küche und Esszimmer getrennt

3 Schlafzimmer

Echtholz-Stabparkett

neuer Brenner für die Heizung

Gas zum Kochen

Holz-Isolierglasfenster

großer Keller als Hobbyraum gestaltbar

alle Möglichkeiten für die Umsetzung der eigenen Wünsche und Träume

**Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade**

## Tudo sobre a localização

Wohl um 1230 wurde der Ort "Lichtenrode" gegründet und findet seine erste urkundliche Erwähnung 1375.

1858 gab es hier 18 Hofeigentümer und 1900 bereits 75 Häuser. Dieser Anstieg der Ein- und Zweifamilienhäuser ist bis heute ungebrochen, wenn auch in den 60-er und 70-er Jahren Hochhäuser gebaut wurden.

Die Teltower Landgemeinde Lichtenrade wurde 1920 nach Groß-Berlin eingemeindet. Grundlage für die stetige Entwicklung war der Lichtenrader-Lankwitzer-Regenwasser-Sammelkanal, der das ehemals sumpfige Gebiet vor Überflutungen schützt.

Lichtenrade hat heute über 50.500 Einwohner und besitzt seit 1883 eine Haltestelle der damaligen Bahnstrecke Dresden-Berlin. Heute ist die verkehrstechnische Erschließung über die S-Bahnstation Lichtenrade, mit der S 2 gegeben.

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung die Buslinien 172, 275 sowie der M76.

Die Immobilie liegt unweit des S-Bahnhofes Lichtenrade, dieser ist fußläufig in einigen Gehminuten zu erreichen. Restaurants-, Super- und Drogeriemärkte - alles findet sich in der nahen Bahnhofstrasse, so dass der tägliche Einkauf zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad erledigt werden kann. Die Bahnhofstrasse bildet das Zentrum vom südlichen Lichtenrade.

4 Grundschulen und 2 Oberschulen, Kita`s der verschiedensten Ausrichtungen und ärztliche Versorgungseinrichtung sind hier ebenfalls zu finden.

Mit der S-Bahn oder auch mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten im Stadtzentrum.

Auf der anderen Seite bietet die Umgebung hier sehr viel Grün in allen Variationen, u.a die Nachtbucht mit dem Gräbersystem Nachbuchtgraben und Seegraben. Die Sportplätze "Hermione von Preuschen" können für sportliche Aktivitäten genutzt werden. Das brandenburgische Umland (Mahlow-Waldblick) bieten jedwede Form der Aktivitäten in der Natur.

Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 233.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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