Berlin – Lichtenrade

Gemütliches Zuhause mit Kaminofen und großzügiger Terrasse

Número da propriedade: 25115017

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • **ÁREA:** ca. 112 m² • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 353 m²

Número da propriedade: 25115017 - 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: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Numa vista geral

Número da propriedade	25115017
Área	ca. 112 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	01.08.2025
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1971
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	449.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 55 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	18.06.2025
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	167.68 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

O imóvel

Número da propriedade: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

O imóvel

Número da propriedade: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

O imóvel

Número da propriedade: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

O imóvel

Número da propriedade: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

O imóvel

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: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

O imóvel

DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025
VON POLL IMMOBILIEN
FOCUS MONEY
ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 03/25 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Número da propriedade: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

O imóvel

Número da propriedade: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1971 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 112 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 353 m² ein komfortables Zuhause für Familien und Paare. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, die genügend Platz für flexible Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ein großzügiges Masterbad ist mit einer Eckdusche, einer Eckbadewanne und einem Doppelwaschtisch ausgestattet und sorgt damit für ein komfortables Badeerlebnis. Im Erdgeschoss finden sich die einladende Küche mit Einbauküche und allen modernen elektrischen Geräten, die durch ein Fenster hell und freundlich wirkt. Der angrenzende Wohnbereich ist mit einem gemütlichen Kaminofen ausgestattet, der in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt. Ein besonderes Highlight ist die Sonnenterrasse mit einer Fläche von über 30 m² in optimaler Ost-Süd-Ausrichtung. Hier befindet sich auch ein Außenkamin für gesellige Abende, sowie ein praktisches Brennholzlager. Der Spitzboden wurde zu einer Kinderspieloase ausgebaut, bietet jedoch auch Gestaltungsspielraum für andere Nutzungsmöglichkeiten. Ein einzigartiges Element der Immobilie ist das Lichtband im Treppenbereich, welches für eine natürliche Helligkeit in den zentralen Innenräumen sorgt. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die eine zuverlässige Wärmezufuhr garantiert. Der Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bezeichnen, was eine angenehme Wohnatmosphäre unterstützt. Zusätzlich steht eine Tiefgarage zur Verfügung, die nicht nur den Komfort eines sicheren Stellplatzes bietet, sondern auch Potenzial für einen Umbau zu einem Wohnraum birgt, falls zusätzlicher Raumbedarf entsteht. Bisher wurden alle anstehenden Wartungsarbeiten regelmäßig durchgeführt, um den hochwertigen Standard des Hauses zu erhalten. Dank dieser kontinuierlichen Pflege präsentiert sich die Doppelhaushälfte in einem sehr ordentlichen Zustand. Abgerundet wird das Angebot durch die Lage der Immobilie, die sowohl zur Erholung als auch für eine praktische Anbindung an städtische Einrichtungen ideal ist. Die Kombination aus einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend und der Nähe zu allen erforderlichen Annehmlichkeiten macht dieses Anwesen zu einer attraktiven Option für Käufer, die ein neues Zuhause suchen. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, sich von der Qualität und dem Potenzial dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung zu überzeugen. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um einen Termin zu vereinbaren und mehr über diese interessante Immobilienoption zu erfahren.

Número da propriedade: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Detalhes do equipamento

Küche mit Fenster und EBK (alle elektrischen Geräte)
Kaminofen im Wohnzimmer
Terrasse in Os-Süd-Ausrichtung
Außenkamin und Brennholzlager auf der über 30 m² Terrasse
Masterbad mit Eckdusche und Eckbadewanne sowie Doppelwaschtisch
Spitzboden als Kinderspieloase
Tiefgarage - Umbau zu einem Wohnraum möglich

Número da propriedade: 25115017 - 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- ger und 70-ger 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, 175, 275 sowie die M76 und der X76 über den Lichtenrader Damm Die Immobilie liegt unweit des S-Bahnhofes Lichtenrade, dieser ist fußläufig in wenigen 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: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 167.68 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Número da propriedade: 25115017 - 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

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

www.von-poll.com