

Berlin – Lichtenrade

Gemütliches Zuhause mit Kaminofen und großzügiger Terrasse

????????? ??????????: 25115017



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 123,5 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 353 m²

??????? ?????????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ??????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ??? ??????

??????? ????????	25115017	????? ??????	449.000 EUR
??????????	ca. 123,5 m ²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	01.08.2025		MwSt.) des
?????????	4		beurkundeten
????????????? ???	3	?????????	Kaufpreises
?????????		?????????????	???????
?????????	1	????????????????????	ca. 61 m ²
????? ?????????????	1971	??????	
????? ?????????????	1 x ?????????????	???????	???????, WC
	????? ?????????????		?????????????, ??????,
			?????,
			?????????????????
			?????????

??????? ???????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	167.68 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.06.2035	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1971

???????? ?????????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ?????????



??????? ?????????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ?????????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ??????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ???????



??????? ?????????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



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

??????? ?????????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ???????? : 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



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

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

??????? ???????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

??? ?????? ?????????

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.

??????? ???????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25115017 - 12307 Berlin – Lichtenrade

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com