

Berlin – Lichtenrade

Wohntraum mit zwei Balkonen in Lichtenrade!

Objektnummer: 23115027



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,25 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	23115027
Wohnfläche	ca. 66,25 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	123.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



www.von-poll.com

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

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

Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in dieser attraktiven Immobilie im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses! Mit einer Wohnfläche von ca. 66,25 m² bietet diese Wohnung viel Platz für individuelles Wohnen. Der offene Grundriss und die moderne 90er-Jahre Architektur verleihen der Wohnung ein einladendes und lichtdurchflutetes Ambiente. Der Wohnraum erstreckt sich über zwei Zimmer, von denen jedes über einen eigenen Balkon verfügt – einer ist nach Süden und der andere nach Westen ausgerichtet. Die Balkone sind mit Holzfußbodenelementen versehen und laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Das große Zimmer ist mit Echtholzparkett ausgelegt und strahlt eine warme Atmosphäre aus, während das zweite Zimmer mit einem hochwertigen Teppichboden versehen ist und entsprechende Gemütlichkeit verspricht. Die offene Küche inklusive Essbereich bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende und gesellige Mahlzeiten. Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche und eine Badewanne. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet und für Ordnung sorgt. Die gesamte Wohnanlage ist äußerst gepflegt und besteht aus insgesamt sechs Wohneinheiten. Die Immobilie wurde im Jahr 1994 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Im Jahr 2020 wurden die Fassade sowie die Balkone auf der Westseite saniert, um den hohen Standard der Wohnanlage weiterhin zu gewährleisten. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung, sodass eine angenehme Wärme in der Wohnung gewährleistet ist. Dank der Lage im zweiten Obergeschoss genießen Sie hier eine gewisse Privatsphäre und können den Ausblick vom Balkon in vollen Zügen genießen. Insgesamt eignet sich diese attraktive Wohnung ideal für Singles oder Paare, die ein modernes Zuhause mit einer guten Raumaufteilung suchen. Die Lage bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Freizeitangebote. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu präsentieren und Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums behilflich zu sein. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren.

Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ausstattung und Details

2 Zimmer

2 Balkone (1 x nach Süden und 1 x nach Westen) mit Holz belegt

Tageslichtbad mit Dusche und Wanne

Teppichboden in 1 Zimmer

Echtholzparkett im großen Zimmer

offene Küche mit Essbereich

Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Alles zum Standort

Lichtenrade - als eine ehemalige Teltower Landgemeinde - heute im äußersten Süden Berlins stellt eine kurze Verbindung in das Umland, zu den Autobahnen und auch zum künftigen Flughafen BER her. Das Brandenburger Umland liegt nahezu vor der Haustür für touristische und sportliche Unternehmungen auch mit dem Fahrrad. Das Ankogelbad ist schnell via Bus erreichbar. 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. S - und U- Bahn stellen über eine schnelle Busverbindung (M11, X11, M76, X76 und 277) den direkten Kontakt zur Innenstadt in 15 - max. 20 Min. her. (S-Bahn Buckower Chaussee / U-Bahn Alt-Mariendorf) 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 vorhanden.

Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87 Berlin – Tempelhof

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com