Berlin – Lichtenrade

Vermietung heute, Selbstnutzung morgen

Objektnummer: 24115001

KAUFPREIS: 419.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 575 m^2

Objektnummer: 24115001 - 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: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	24115001
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	419.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 62 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	15.05.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	297.21 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

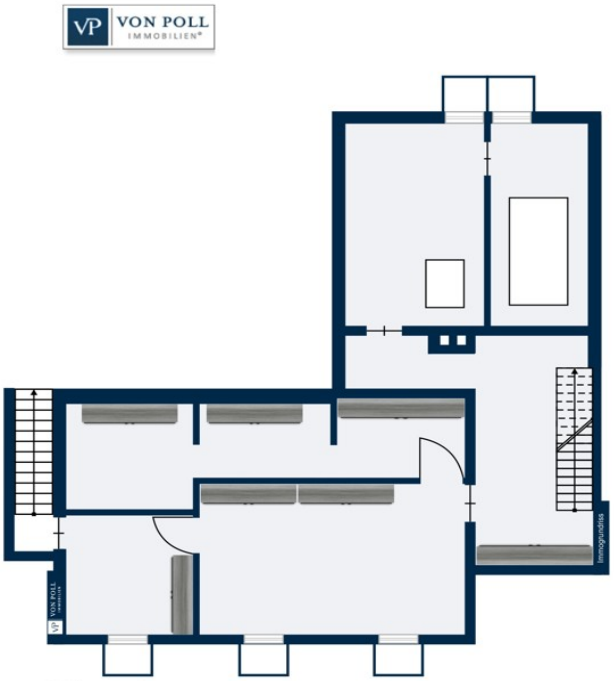
Objektnummer: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Grundrisse

Erdgeschoss



Kellergeschoss

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: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in Lichtenrade zur Kapitalanlage. Bei Kaufvertragsabschluss soll ein unbefristeter Mietvertrag mit der Eigentümerin, die aktuell das Haus bewohnt, abgeschlossen und ein lebenslanges Wohnrecht in das Grundbuch eingetragen werden. Eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.300,00 EUR wird vereinbart. Sobald sich die Dame dazu entscheidet auszuziehen, wird das lebenslange Wohnrecht aus dem Grundbuch gelöscht und Sie als neue Eigentümer können frei über das Haus und Grundstück verfügen. Diese Vereinbarung wird in den entsprechenden Verträgen festgehalten. Im Jahr 1995 erfolgte der Dachgeschossaufbau. 2016 wurde die Teilungserklärung beurkundet. In diesem Zuge wurde eine WEG gegründet und das Grundstück sowie die Kellerräume aufgeteilt. Mehr Informationen und die entsprechenden Unterlagen erhalten Sie gerne nach einem persönlichen Gespräch. Im Inneren des Hauses erwarten Sie insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Badezimmer wurde 2019 komplett modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Design. Im Jahr 2016 wurde außerdem die Elektrik des Hauses überarbeitet. Das Grundstück bietet einen ansprechenden Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier lässt sich die Natur genießen und der Tag gemütlich ausklingen. Insgesamt bietet das Haus ein hervorragendes Investmentpotenzial, sowohl zur Vermietung als auch zur späteren Selbstnutzung. Die Kombination aus der ruhigen Lage, der guten Verkehrsanbindung und der Größe des Grundstücks macht dieses Haus zu einer lohnenden Investition. Wir laden Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ausstattung und Details

- Carport
- teilweise elektr. Jalousien
- Kamin
- Markise
- Keller

Objektnummer: 24115001 - 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 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: 24115001 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 297.21 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 24115001 - 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