

Berlin - Lichtenrade

# Charmantes Reihemittelhaus mit Garten, Garage und sonniger Terrasse

Objektnummer: 25115032



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

**KAUFPREIS: 413.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 211 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25115032 - 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: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Auf einen Blick

Objektnummer	25115032	Kaufpreis	413.500 EUR
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2.5	Modernisierung / Sanierung	2010
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1969	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	318.48 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.11.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



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

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.

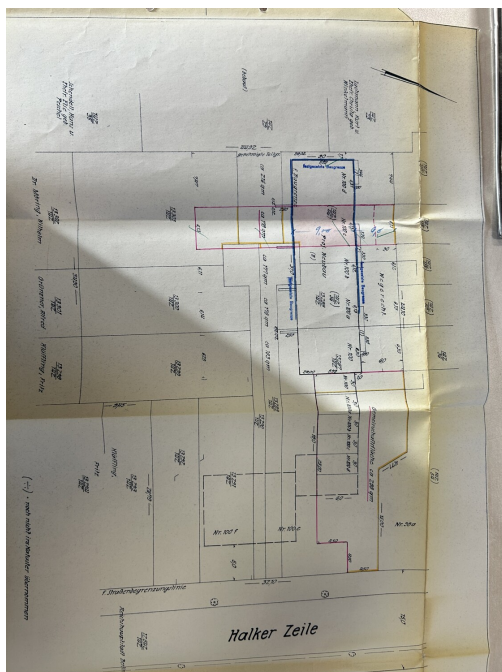
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

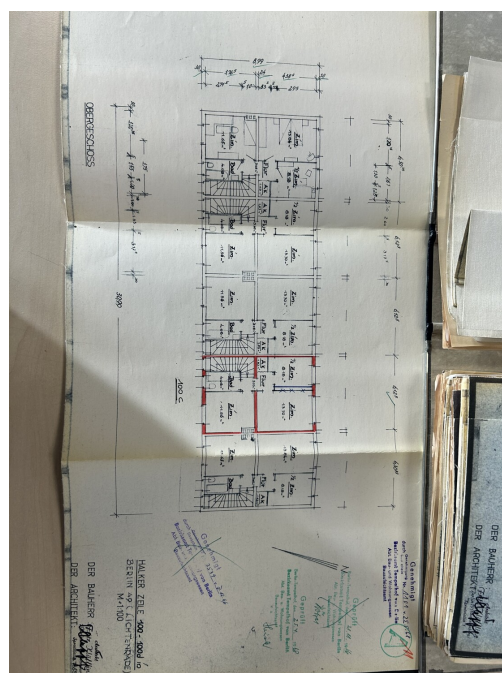
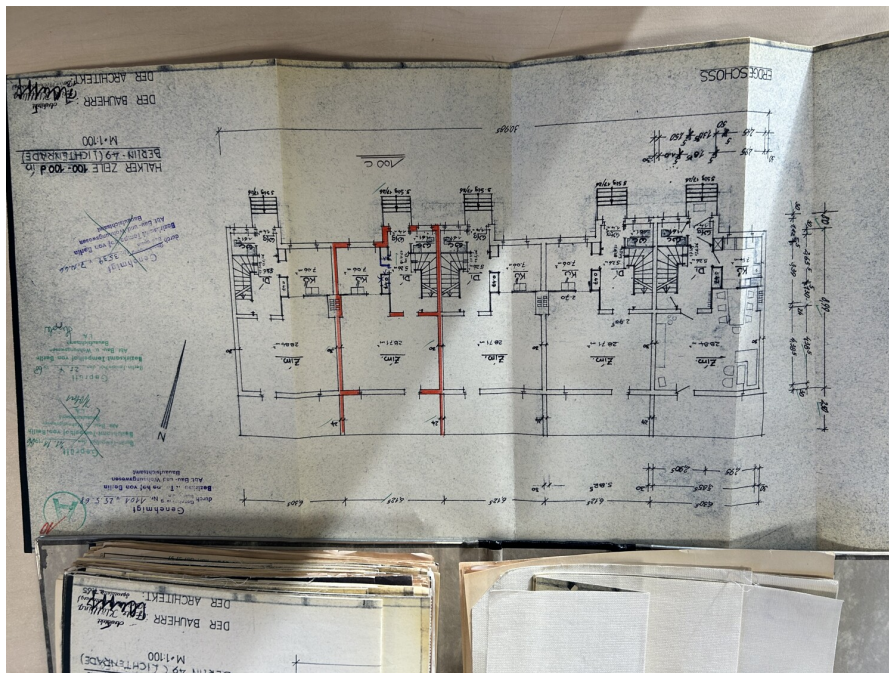
## Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



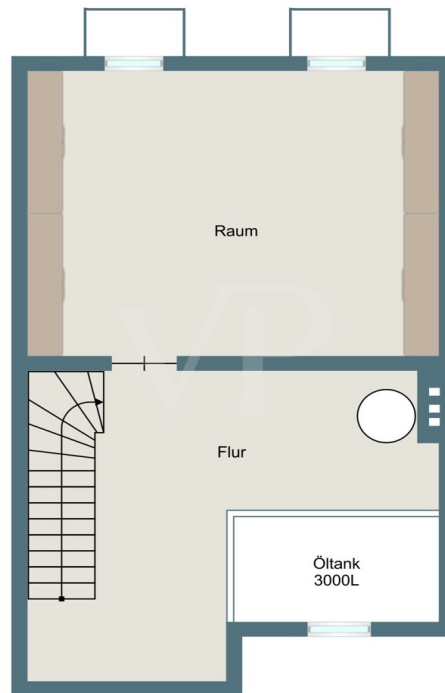
Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Grundrisse





Obergeschoss



Keller

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: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1969 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein wohnliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf eine einladende Atmosphäre und stabile Bausubstanz legen. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 237 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und dennoch gut angebundener Wohnlage. Regelmäßige Instandhaltungen und Pflege sorgen für einen zeitgemäßen, ansprechenden Gesamteindruck.

Durch die Hauseingangstür, welche im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen 2010 erneuert wurde, betreten Sie den Eingangsbereich mit direktem Zugang zum Gäste-WC – praktisch für Besucher und den täglichen Komfort. Anschließend gelangen Sie in den zentral gelegenen, offenen Wohn- und Essbereich, der von angenehmem Tageslicht durch zweifach isolierverglaste Kunststofffenster durchflutet wird. Teilweise elektrisch bedienbare Rollläden ermöglichen Ihnen individuellen Sicht- und Sonnenschutz.

Der Wohn-/Essbereich besticht durch eine warme Atmosphäre, die zum Verweilen und Zusammensein einlädt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, deren Bodenbelag und manuelle Markise im Jahr 2020 erneuert wurden: Ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien. Der Garten ist überschaubar und pflegeleicht gestaltet, sodass Sie den Außenbereich unkompliziert genießen können.

Die moderne Einbauküche (Austausch 2010) überzeugt mit praktischer Ausstattung und ausreichend Stauraum. Hier können Sie sofort mit dem Kochen beginnen – alle notwendigen Einbauten sind bereits vorhanden.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit zweieinhalb Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad mit Dusche wurde bereits 2005 erneuert und sorgt für ein angenehmes Ambiente.

Eine praktische Abstellkammer im Obergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Über eine Einschubtreppe erreichen Sie den nicht ausgebauten Dachboden, der individuell genutzt werden kann. Das Dach wurde 2005 neu eingedeckt und die Fassade neu gestrichen, was dem Haus auch langfristig einen gepflegten Charakter verleiht.

Komplettiert wird das Angebot durch eine Garage, die Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringt. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand; regelmäßige Instandhaltungen und Modernisierungen wurden kontinuierlich durchgeführt.

Fazit: Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine einladende Ausstrahlung und eine durchdachte Raumaufteilung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der wohnlichen Atmosphäre – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Angebot persönlich vorstellen zu dürfen.

**Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

## **Ausstattung und Details**

- **Einbauküche**
- **Tageslichtbad mit Dusche (OG)**
- **Gäste-WC (EG)**
- **Garage**
- **Dachboden (nicht ausgebaut)**
- **zweifachisoliertverglaste Fenster, Kunststoff**
- **Rolläden teilw. elektrisch bedienbar**

**Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

## **Alles zum Standort**

Tempelhof-Schöneberg, insbesondere der begehrte Bereich 12305, verkörpert die perfekte Symbiose aus urbaner Eleganz und lebenswerter Ruhe. Diese exklusive Lage zeichnet sich durch eine stabile, gehobene Einkommensstruktur aus und zieht anspruchsvolle Bewohner an, die Wert auf ein erstklassiges Wohnumfeld legen. Die hervorragende Infrastruktur, verbunden mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Flughafen Berlin Brandenburg, macht diesen Standort zu einem idealen Drehkreuz für Weltoffene und Kulturliebhaber. Nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und modernste Mobilitätskonzepte unterstreichen die zukunftsorientierte Attraktivität dieses Viertels, das zugleich durch seine Sicherheit und hohe Lebensqualität besticht.

Im Herzen von Lichtenrade entfaltet sich ein exklusives Wohnquartier, das mit seinem vorstädtischen Charme und seiner ruhigen Atmosphäre eine Oase der Privatsphäre bietet. Hier verbinden sich behutsam modernisierte Neubauprojekte mit der Idylle eines familienfreundlichen Umfelds, das dennoch eine unmittelbare Nähe zum pulsierenden Berliner Stadtzentrum gewährleistet. Die harmonische Nachbarschaft und die gepflegte Infrastruktur schaffen ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht wird. Lichtenrade steht für eine seltene Kombination aus diskreter Eleganz und urbaner Anbindung – ein Refugium für jene, die das Besondere suchen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an erstklassigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Leben in dieser Lage bereichern. Hochwertige Sportanlagen und gepflegte Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Erholung im Grünen ein. Für kulturelle Momente sorgt das nahegelegene Theaterzelt, das mit seinem vielseitigen Programm anspruchsvolle Unterhaltung garantiert. Kulinarisch verwöhnt die exquisite Auswahl an Cafés und Restaurants, darunter renommierte Adressen wie das Ristorante Sole und das Café Oberfell, die mit erlesener Küche und stilvollem Ambiente zum Verweilen einladen. Einkaufsmöglichkeiten auf höchstem Niveau, darunter Bio Company und EDEKA Gayermann, gewährleisten eine komfortable Nahversorgung mit hochwertigen Produkten. Die medizinische Versorgung ist durch renommierte Ärzte und moderne Gesundheitszentren in fußläufiger Entfernung gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in 6 bis 7 Minuten Fußweg gewährleistet, während die S-Bahn-Stationen Buckower Chaussee und Schichauweg in etwa 24 bis 25 Minuten zu erreichen sind, was eine optimale Mobilität garantiert.

Für anspruchsvolle Käufer mit einem Faible für Ruhe und Exklusivität bietet diese Lage ein unvergleichliches Lebensgefühl: Die Kombination aus diskreter Privatsphäre, kultureller

**Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Adressen Berlins. Hier verschmelzen urbaner Lifestyle und naturnahe Erholung zu einem harmonischen Ganzen, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine nachhaltige Wertsteigerung verspricht. Ein Refugium, das Sie mit Stil, Komfort und Lebensqualität auf hohem Niveau empfängt.**

**Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

## **Weitere Informationen**

**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: 25115032 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Noel Kanpara**

---

**Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin**

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

**E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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