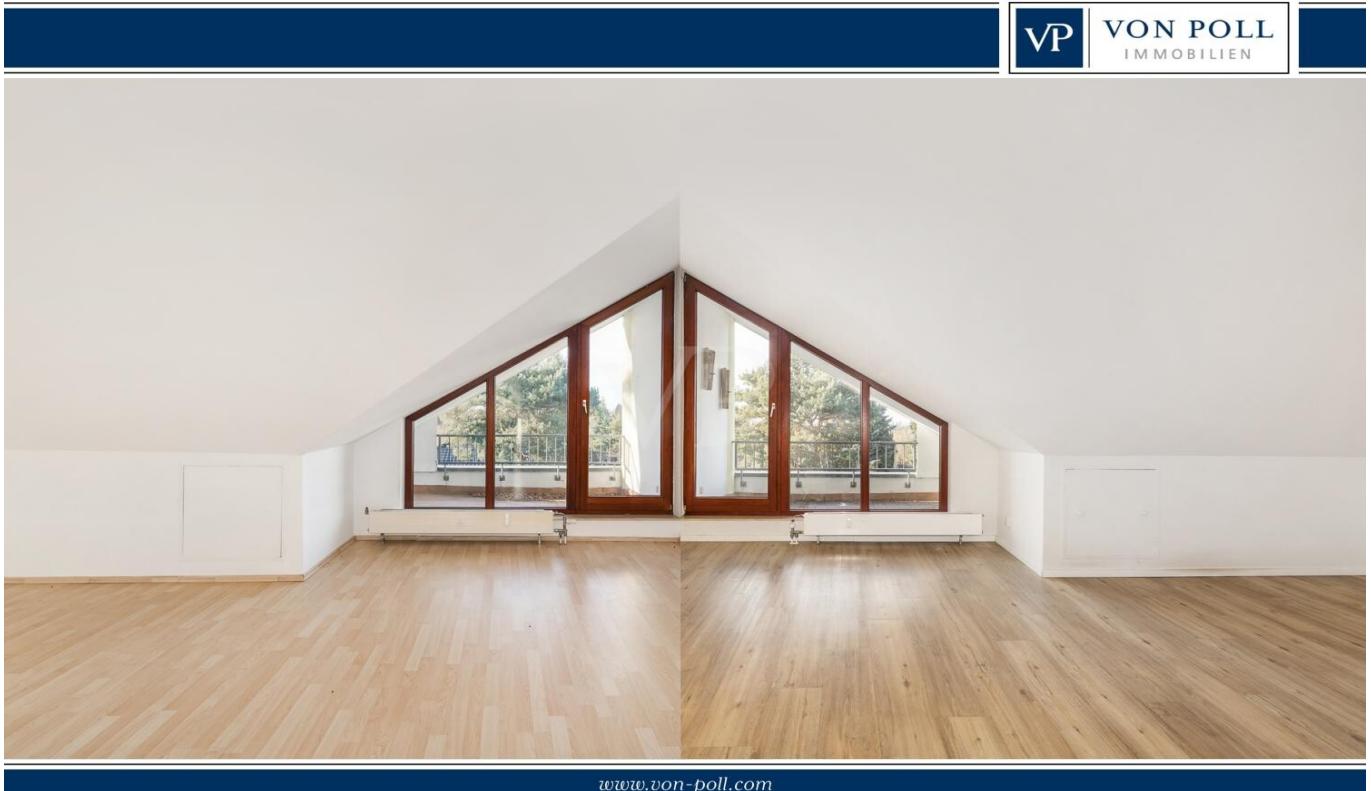


Berlin – Lichtenrade

## Penthouse - Grundriß selbst gestalten // ...aus 2 mach 1

*Objektnummer: 26115005\_PH*



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

**KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 26115005\_PH - 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: 26115005\_PH - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26115005_PH	Kaufpreis	789.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Modernisierung / Sanierung	2013
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1985		
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 17500 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26115005\_PH - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.10.2034	Energie- Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26115005\_PH - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115005\_PH - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115005\_PH - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115005\_PH - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115005\_PH - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115005\_PH - 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](http://www.von-poll.com)

**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

Objektnummer: 26115005\_PH - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

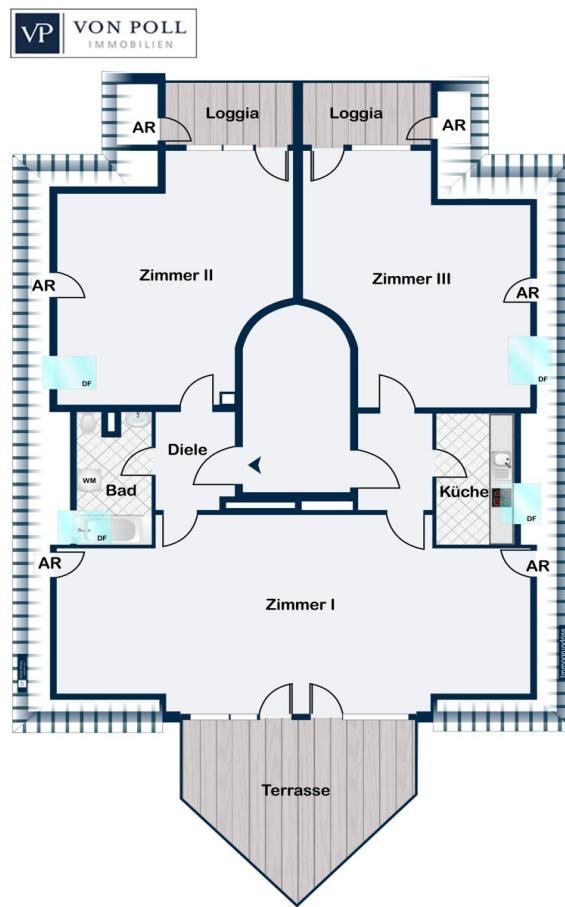
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 26115005\_PH - 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: 26115005\_PH - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Ein erster Eindruck

Angeboten werden hier 2 Dachgeschoßwohnungen in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand. Im Jahr 1985 errichtet, befindet sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand. Mit der Zusammenlegung der zwei Dachgeschoßwohnungen wird ein großzügiges und gut nutzbares Raumkonzept geschaffen, das auf individuelle Bedürfnisse eingeht und vielseitige Nutzungen ermöglicht. Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2013 wurde die Anlagentechnik auf den aktuellen Stand gebracht, sodass auch technische Aspekte heutigen Ansprüchen gerecht werden.

Die Wohnungen verfügen derzeit über insgesamt vier Zimmer, davon zwei gut geschnittene Schlafzimmer werden könnten. Mit der Zusammenlegung der Terrassenzimmer entstünde ein riesiger Wohn- Essbereich mit Zugang zur 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Mit den vollwertigen Badezimmern, die jeweils über eine Badewanne und ein Dachflächenfenster verfügen, ist auch für Komfort im Alltag gesorgt. Die Badezimmer bieten durch die Fenster eine angenehme Tageslichtatmosphäre und schaffen so ein ansprechendes Raumklima. Ein Bad könnte, wie im Grundrissvorschlag dargestellt, zur Küche umgestaltet werden.

In allen Zimmern ist Laminat verlegt. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist gehoben und überzeugt durch zahlreiche Details, die das Wohnen angenehm gestalten. So stehen Ihnen im IST-Zustand zwei separate Einbauküchen zur Verfügung, die jeweils mit sämtlichen elektrischen Geräten ausgestattet und in einem modernen Zustand gehalten sind. Dies ermöglicht nicht nur Flexibilität, sondern auch die Nutzung durch Mehrgenerationenhaushalte oder Wohngemeinschaften, falls gewünscht.

Die Gartennutzung im Sondereigentum erweitert das Angebot und bietet zusätzlichen Raum zur individuellen Gestaltung.

Zur Immobilie gehören 1 Tiefgaragenstellplatz, die einen komfortablen und sicheren Platz für Ihr Fahrzeug gewährleistet.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, durchdachtem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und attraktiven Außenbereichen schafft eine Immobilie, die sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen interessante Möglichkeiten bietet.

Die Zusammenlegung von zwei Dachgeschoßwohnungen sorgt dabei für ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einer

Besichtigung ein, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser einzigartigen Penthouse-Wohnung überzeugen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26115005\_PH - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Ausstattung und Details

### IST - Zustand

Laminat in allen Zimmern  
2 Wannenbäder mit Dachflächenfenster  
2 Einbauküche mit allen elektrischen Geräten  
2 Loggien in Westausrichtung  
20 m<sup>2</sup> Terrasse zum Garten  
Tiefgaragenstellplatz  
Gartennutzung im Sondereigentum

**Objektnummer: 26115005\_PH - 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 Obergfell, 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: 26115005\_PH - 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: 26115005\_PH - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

---

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)