

Berlin – Lichtenrade

## Eleganter KAMPA-Bungalow mit vielfältiger Ausstattung und sonniger Terrasse

Objektnummer: 25115006



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

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 701 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25115006 - 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: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Auf einen Blick

|               |               |
|---------------|---------------|
| Objektnummer  | 25115006      |
| Wohnfläche    | ca. 165 m²    |
| Dachform      | Walmdach      |
| Bezugsfrei ab | 05.11.2025    |
| Zimmer        | 5             |
| Schlafzimmer  | 3             |
| Badezimmer    | 1             |
| Baujahr       | 1980          |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 649.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1991                                                                      |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 125 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl               | Endenergieverbrauch         | 126.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.05.2034       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuernng                 | Öl               | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



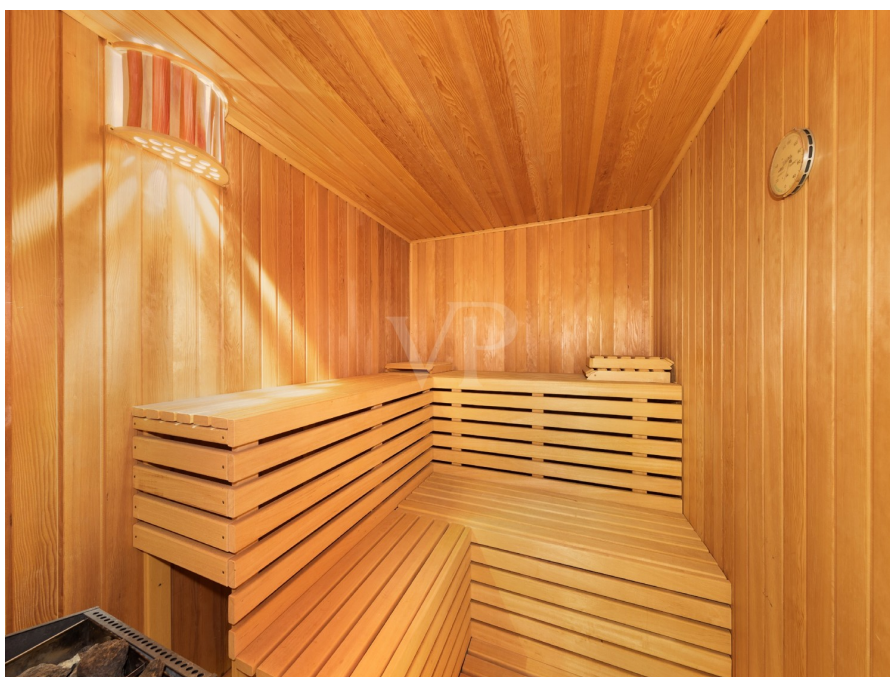
Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115006 - 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)

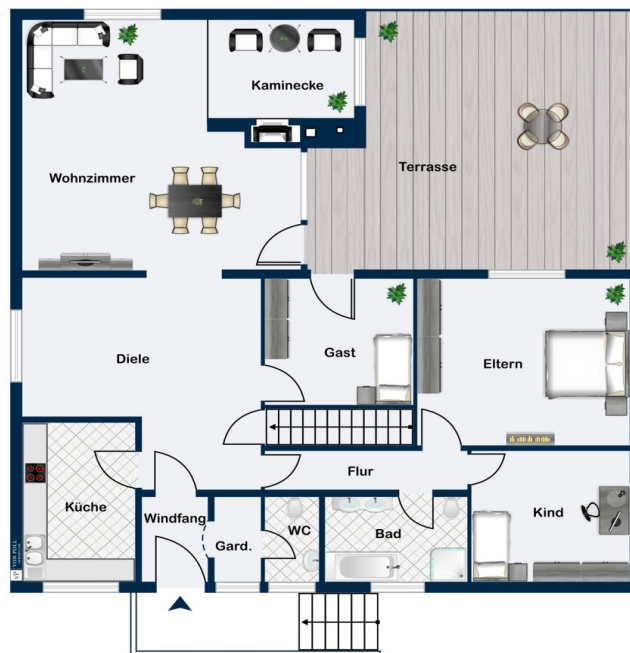
Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Grundrisse



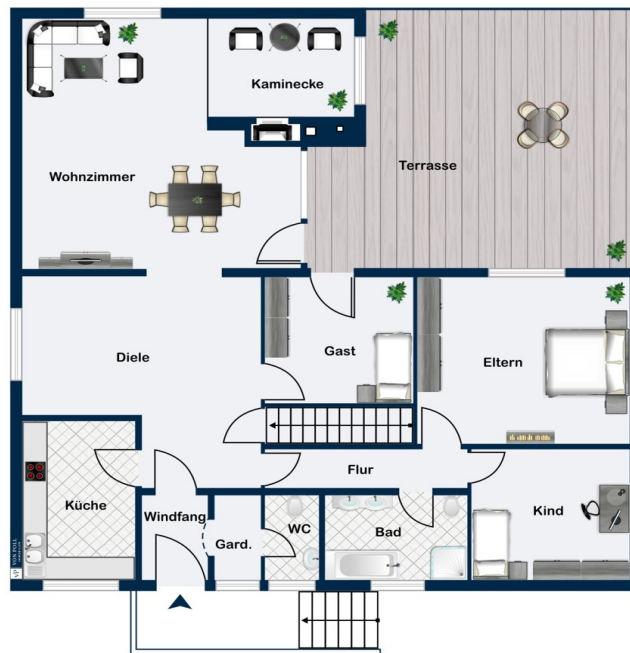
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss

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: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte KAMPA-Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 152,2 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 701 m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Hauses ist 1980, und die letzte Modernisierung erfolgte 1991, bei der die Heizungsanlage (Brenner) erneuert wurde. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgt in der kühleren Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima.

Der Bungalow verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten oder sich flexibel als Arbeits- bzw. Gästezimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten.

Beim Bau des Hauses wurde auf einen mehrschaligen Außenwandaufbau Wert gelegt, und die Isolierverglasung in Holz garantiert eine gute Energieeffizienz und schützt vor Witterungseinflüssen. Für zusätzliche Sicherheit sorgen die installierte Alarmanlage und eine sicherheitstechnische Illumination der Außenanlagen. Auch das elektrische Tor- und die Gegensprechanlage tragen zur praktischen und sicheren Handhabung des Anwesens bei. Elektrische Jalousien bieten zusätzlichen Komfort und lassen sich einfach bedienen.

Der Wohnbereich des Hauses besticht durch einen gemütlichen Kaminbereich, der das Zentrum für gesellige Abende und entspannte Stunden bildet. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Diele, die als Esszimmer genutzt wird und ausreichend Platz für Familienessen oder Feste mit Gästen bietet.

Der Süd-West-ausgerichtete Garten ist mit einem gewachsenen Baum- und Heckenbestand liebevoll angelegt. Die große Terrasse bietet mit einer breiten Markise Schutz vor Sonne und ermöglicht es, die Freifläche optimal zu nutzen. Eine Gartenlaube bietet zusätzlich Platz und Schutz im Grünen. Diese Außenanlagen laden zum Verweilen und Entspannen im Freien ein.

Ein weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss des Hauses, wo ein Saunabereich mit Dusche eingerichtet wurde. Hier können Sie nach einem langen Tag abschalten und zur Ruhe kommen.

Die Ausstattung der Immobilie ist von normaler Qualität und erfüllt alle wesentlichen Anforderungen an komfortables Wohnen. Der Bungalow bietet eine solide Basis für individuelles Wohndesign und Raum für persönliche Gestaltungsideen.

Diese Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet zahlreiche Möglichkeiten, um sich ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Mit ihrer ruhigen und dennoch zentralen Lage ist sie sowohl für Familien als auch für Paare geeignet, die großzügigen Wohnraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Besichtigungstermine können nach Absprache vereinbart werden. Zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Ausstattung und Details

mehrschaliger Außenwandaufbau  
Isolierverglasung in Holz  
Alarmanlage und sicherheitstechnische Illumination  
Gegensprechanlage  
elektrischer Toröffner  
elektrische Jalousien  
Kaminbereich im Wohnzimmer  
große Diele als Esszimmer  
Saunabereich mit Dusche im Untergeschoß  
große Terrasse nach Süd-West mit breiter Markise  
gewachsener Baum- und Heckenbestand  
Gartenlaube

Objektnummer: 25115006 - 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 touristiche und sportliche Unternehmungen auch mit dem Fahrrad. 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 den direkten Kontakt zur Innenstadt in 15 - max. 20 Min. her.

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 aus hoch frequentierten Hauptverkehrsstraßen vorhanden.

Die öffentliche Straße vor dem Grundstück ist aktuell in die Investitionsplanung aufgenommen - Kosten für die Anlieger entstehen gemäß Berliner Erschließungsbeitragsgesetz § 15a dabei nicht.

Objektnummer: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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: 25115006 - 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)