Berlin – Lichtenrade

Ein- / Zweifamilienhaus mit Pool

Objektnummer: 22115004



KAUFPREIS: 799.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 179 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 510 m²

Objektnummer: 22115004 - 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: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	22115004
Wohnfläche	ca. 179 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.05.2024
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	799.500 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	31.08.2032
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	113.94 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

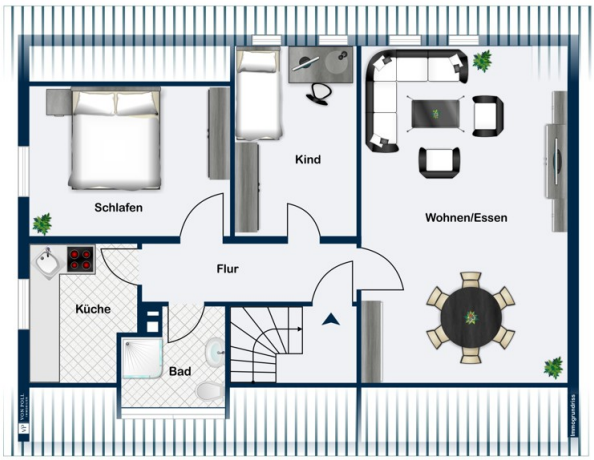


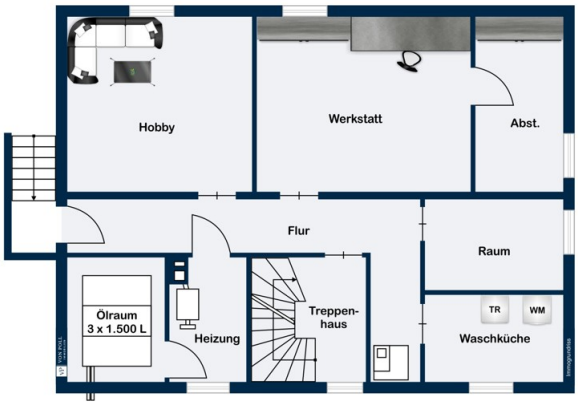


Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende, in zweiter Reihe gelegene Einfamilienhaus, befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße und verfügt über 6 Zimmer auf 165 Quadratmeter Wohnfläche. Sie betreten das Haus durch eine massive Eingangstür und verspüren sofort die Wärme und die Behaglichkeit, die dieses Haus ausstrahlt. Das eigene Wohlbefinden stehen hier im Vordergrund und durch die warmen Erdtöne und raffiniert gesetzten Holzakzente lässt sich dieses Haus vielfältig nutzen und kombiniert verschiedene Wohnstile miteinander. Die derzeitige Nutzung als Zweifamilienhaus aber auch die Möglichkeit mit der ganzen Familie im Einfamilienhaus zu leben bietet sich hier hervorragend an. Der weit und offen gehaltene Wohn/- und Essbereich, mit perfekt angeschlossenem Terrassenzugang, ermöglicht ein harmonisches Zusammenleben und eine unbeschreibliche Wohnatmosphäre. Dabei lädt einen der Blick ins Grüne geradezu zum Staunen und Verweilen ein. Die Einbauküche ist auch für große Familienfeiern ausgelegt und ist mit modernen Einbaugeräten der Marke Miele ausgestattet. Auch eine Mikrowelle und ein Backofen sind praktisch und raffiniert verbaut. Durch den ideal gelegenen Terrassenzugang ist an heißen Tagen der Sprung, von der Terrasse in den beheizbaren Pool, ein absolutes Muss. Die nach Süden gerichtete Terrasse bietet neben dem Sprung ins kühle Nass natürlich auch die Möglichkeit zur Entspannung oder zum Sonnenbaden. An sehr heißen Tagen ermöglicht die Premium Markise der Marke Weinor es, die komplette Terrassenbreite vor Sonneneinstrahlung zu schützen und das nicht nur horizontal, sondern auch vertikal. Der große Esstisch, für bis zu 6 Personen, findet hier mit Leichtigkeit seinen Platz. Der liebevoll und sorgfältig angelegte Garten ist an Vielfältigkeit kaum zu übertreffen. Neben der Terrasse und dem Poolbereich beinhaltet er ein Gartenhaus mit Strom und Licht, welches auf einem Fundament errichtet wurde, und bietet Platz für : Gartenmöbel, Gartengeräte, Spaßartikel etc.. Die Filteranlage und Elektroverteilung des Pools ist kältegeschützt in der Garage installiert. Ein liebevoll gestaltetes Gewächshäus und ein weiterer Geräteschuppen schließen sich an. Das Haus ist mit Außenstrahlern versehen, so ist jeder Weg auch in der Dunkelheit gut ausgeleuchtet. Abgeschlossen wird das Außenbild durch die voll verklinkerte Fassade, welche weitere Vorteile in sich birgt. Zum einen sind Klinkersteine hoch witterungsbeständig, da sie kaum Wasser aufnehmen. Sie zeichnen sich somit zum einen durch ihre extrem, hohe Frostbeständigkeit aus. Zum anderen wirken sie sich durch ihre Beständigkeit und lange Haltbarkeit auf die Energieeffizienz des Hauses positiv aus. Diese Art der Außenverzierung die ist effizient und gleichzeitig zeitlos. Zurück ins Haus gelangen Sie ebenfalls über einen Außenzugang in den Keller, welcher sich besonders durch seine Raumhöhe von 2,50m auszeichnet und zum großen Teil beheizt ist. Das Kellergeschoss bietet optimalen Platz und ist hervorragend geeignet sich separat

nutzbare Bereiche abzutrennen. Auch hier bleiben keine Wünsche bei der Gestaltung offen, ob als Hobbyräume oder als Wellnessoase, hier kommt jeder auf seine Kosten. Zusätzlich befinden sich im Keller noch eine Waschküche, der Heizungskeller inklusive Tankraum und einen weiterer Raum als Lagermöglichkeit. Über die innen gelegene Treppe führt der Weg wieder in das Erdgeschoss beziehungsweise in das Entre`. Der obere Wohnbereich ist baugleich angelegt, wie der darunter. Hier ist jedoch der Wohn und Essbereich über die Hauslänge geschnitten und verfügt zusätzlich über ein weiteres Zimmer. Die derzeitige Nutzungsgestaltung als Einliegerwohnung führt dazu, dass ein Zimmer als Küche fungiert, welches gleichzeitig auch wieder als Zimmer genutzt werden könnte.Auf dieser Ebene befinden sich ebenfalls ein sehr geräumiges Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, (angeordnet wie im Erdgeschoss) Von dem zentralen schmalen Flur aus gelangt man in das vom Tageslicht beleuchtete Badezimmer inklusive Dusche. Der ursprünglich erbaute Balkon im Obergeschoss ist im Jahre 2003 mit einer Gaube überdacht worden, wodurch effizient Wohnraum geschaffen wurde. Das Badezimmer auf der oberen Ebene wurde ebenfalls durch Bau einer Gaube geräumiger und bietet somit nun ausreichend Platz für eine Dusche und zusätzlicher Badewanne. Die sanitären Einbauten im Haus sind größtenteils aus dem Hause Villeroy und Boch welche sich durch zeitloses Design und hohe Qualität auszeichnen. Die Elektroinstallation wurden 2007 saniert und durch hochwertigen Kupferleitungen inklusive digitalem Stromzähler ersetzt. Eine Klimaanlage sorgt im OG für angenehme Temperaturen in heißen Sommermonaten. Weiteres erwartet Sie in der persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ausstattung und Details

- Garage, beheizend mit Mechaniker Grube
- Elektrisches Garagentor
- Vollklinker
- Swimmingpool beheizt
- Weinor Markise inkl. Sonnenschutz Horizontal
- Kellerzugang von Außen
- Planeco Decken im Flur, Gäste-WC und im Badezimmer des Erdgeschosses
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Holzbalkendecken
- Stäbchenparkett
- Whirlpoolbadewanne
- Hebeanlage
- beheizter Keller
- Entkalkungsanlage
- Mahagoni Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung
- Elektrische Jalousien
- Außenbeleuchtung
- Gartenhäuschen inkl. Strom und Licht
- Gäste-WC mit Fenster
- Geräteschuppen
- Gewächshaus
- Kupfer Regenrinnen
- Miele Einbaugeräte
- Abschließbare Oliven an den Fenstern
- Kupfer Elektroleitungen
- Drainage

Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Alles zum Standort

Gegründet wurde Lichtenrade als Dorf und hat diesen Charakter auch zum Teil beibehalten, hier grüßt man sich auf der Straße. Die Form des alten Dorfangers ist bis heute noch gut erkennbar. In seiner Mitte befinden sich der Dorfteich mit der angrenzenden Dorfkirche. Der Dorfteich ist der größte noch erhaltene Teich von ganz Berlin, umsäumt von alten Bäumen kann man hier in Ruhe die Natur genießen. Jährlich sind hier Veranstaltungen wie z.B. das seit über 20 Jahren bestehende "Wein und Winzerfest". Lichtenrade hat heute über 52.195 Einwohner und besitzt seit 1883 eine Haltestelle der damaligen Bahnstrecke Dresden-Berlin. Heute ist diese im Wiederaufbau und gestaltet Lichtenrade im Kern moderner dennoch traditionsgetreu. So wurde beispielsweise die "alte Mälzerei" optisch erhalten und zu einem Kulturhaus mit Musikschule, Bibliothek und Fitness Studio umfunktioniert. Angrenzend befindet sich die Bahnhofstraße, welche einen Mittelpunkt in Lichtenrade darstellt. Hier finden Sie alles was es im täglichen Leben bedarf : diverse Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken, Supermärkte, Tankstellen, Gastronomie sowie eine Postfiliale. Die Gegend ist sehr kinderfreundlich und bietet zudem eine Vielzahl privater und staatlicher Kindergärten, ausreichend viele Grund- und Oberschulen sowie Gymnasien und sogar noch Tagesmütter. In den diversen Sportvereinen werden für jedermann die passenden Freizeitaktivitäten angeboten. Mit der Anbindung an den Fernverkehr wie der Dresdner Bahn oder dem BER liegt Lichtenrade günstig für Fernreisende wird jedoch davon nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung die Buslinien M11, X11, 277 sowie die M76 und der X76 über den Lichtenrader Damm. Aber auch die U 6 (Alt-Mariendorf) oder S-Bahn Linie S2 ist mit dem Bus gut und schnell erreichbar. Es sind Grundschulen, eine Oberschule und eine Gemeinschaftsschule fußläufig erreichbar, ebenso Kitas. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und alles was für den täglichen Gebrauch benötigt wird findet man auf dem Lichtenrader Damm und in mehreren kleineren Fachmarktzentren mit Supermarktketten und Filialisten verschiedenster Couleur.

Objektnummer: 22115004 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 113.94 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 22115004 - 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