

Berlin - Lichtenrade

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Südterrasse und Saunaerlebnis

Objektnummer: 26115009



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

**KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 354 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26115009 - 12309 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: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26115009</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>539.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 127 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>01.07.2026</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2010</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	134.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115009 - 12309 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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26115009 - 12309 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  
WOHNEN

Top-Makler Berlin



Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Tempelhof

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

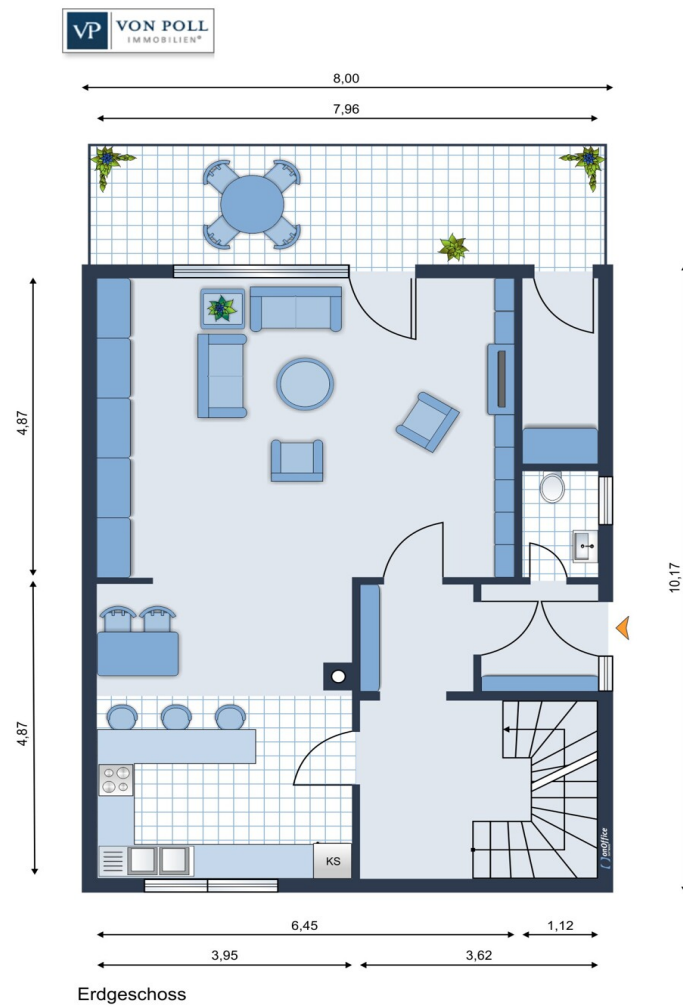
Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

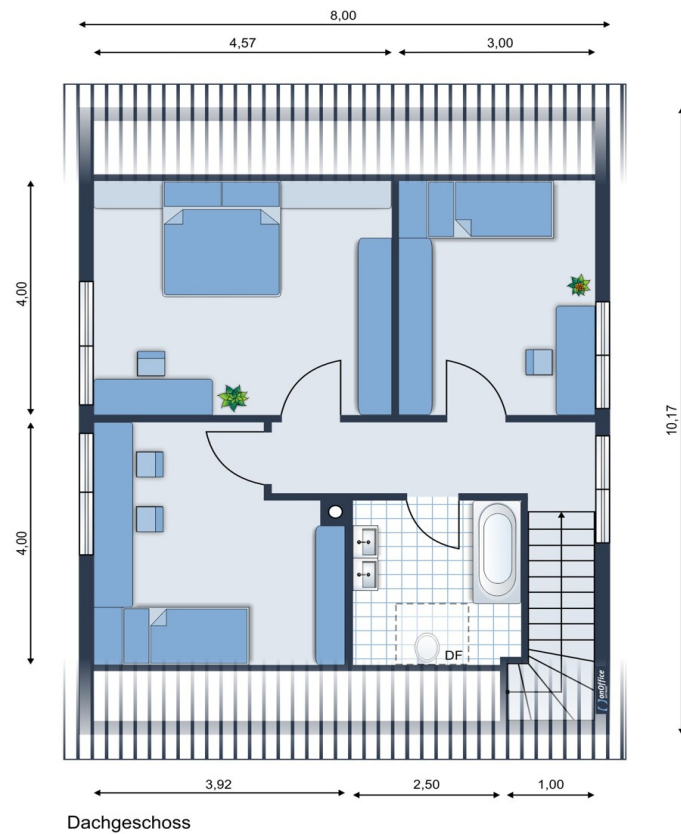
## Die Immobilie

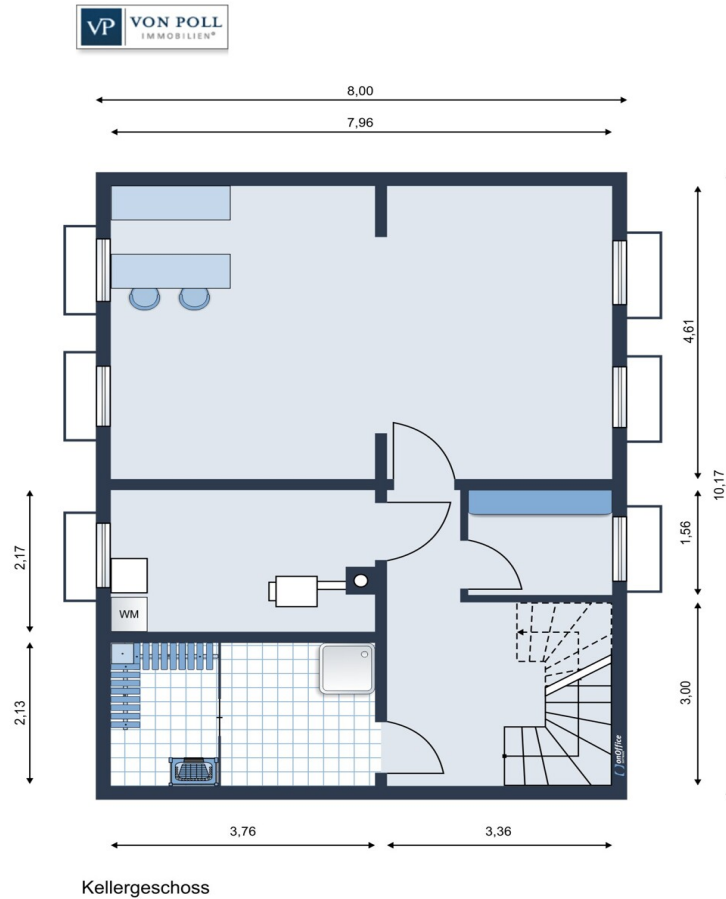


Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## 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: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus von 1983 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> auf einem ca. 354 m<sup>2</sup> großen Grundstück.**

**Eine Garage mit elektrischem Rolltor und ein Gartenhaus ergänzen das Angebot.**

**Die ca. 20 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Essplatz, verbunden durch einen offenen Durchgang zum Wohnzimmer ist das Herzstück des Hauses. Diese Offenheit wird darüber hinaus bis auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse weitergeführt. Eine Markise und ein separater Abstellraum für Gartenmöbel sind ebenfalls vorhanden**

**Der überdachte Eingang, der Windfang und das Gäste-WC vervollständigen diese Etage.**

**Im Dachgeschoß, der Familienebene, befinden sich die 3 Schlafzimmer und das Wannenbad.**

**Eine Sauna und eine Dusche sorgen für den zusätzlichen Wohlfühlaspekt.**

**Der noch „Partykeller“ hat stürmische Zeiten erlebt. Durch den bereits wohnlichen Ausbau bietet sich hier die Möglichkeit für ein Büro, für ein Gästezimmer o.ä.**

**Für ein Kindertrampolin oder einen kleinen Pool ist genügend Platz im Garten.**

**Die Aufteilung und die Ausstattungsqualität bildet eine gute Grundlage Ihre persönlichen Gestaltungsideen einzubringen und Ihr Leben hier zu verwirklichen.**

**Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin, um sich von der Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Ausstattung und Details**

**Südterrasse mit erneuerter Markise (Abstellraum)**

**Küche mit allen elektrischen Geräten und großem Essplatz**

**Wohnzimmer mit hochwertigem Laminat DeLuxe**

**Marmorfensterbänke**

**3 Schlafzimmer im DG mit Hochflorteppichboden**

**Wannenbad mit Einbaumöbel und 2 Waschbecken**

**Sauna mit Dusche im Kellergeschoß**

**Heizung von Buderus Keratherm 14 T Ecomatic**

**Partykeller**

**Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Lichtenrade im Bezirk Tempelhof-Schöneberg präsentiert sich als besonders familienfreundlicher und ruhiger Vorort, der mit seiner grünen Umgebung und einer stabilen Einwohnerzahl von rund 49.500 Menschen eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Hier genießen Familien die Vorzüge eines naturnahen Lebens ohne den Trubel der Innenstadt, verbunden mit einer verlässlichen Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Die ruhige Lage, gepaart mit einer guten Verkehrsanbindung, macht Lichtenrade zu einem Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Spielplätze und großzügige Sportanlagen zu aktiver Freizeitgestaltung ein, während der nahegelegene Volkspark Lichtenrade mit seinen weitläufigen Grünflächen Raum für entspannte Familienausflüge bietet. Für die jüngsten Bewohner stehen mehrere Kindertagesstätten in nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung, ebenso wie die Grundschule im Taunusviertel

Die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, sodass Familien jederzeit auf kompetente Betreuung vertrauen können. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte sind bequem in fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar.

Kulinarisch bereichern charmante Restaurants und Cafés das Viertel und laden zu genussvollen Momenten ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in nur drei bis fünf Minuten Fußweg sichergestellt, die den Zugang zu weiterführenden Schulen und Freizeitangeboten in der gesamten Stadt erleichtern.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Umgebung legen, ist Lichtenrade ein idealer Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich Geborgenheit, hochwertige Bildung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu einem harmonischen Lebensraum, der den Bedürfnissen von Eltern und Kindern gleichermaßen gerecht wird.

**Objektnummer: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## Weitere Informationen

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: 26115009 - 12309 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)**