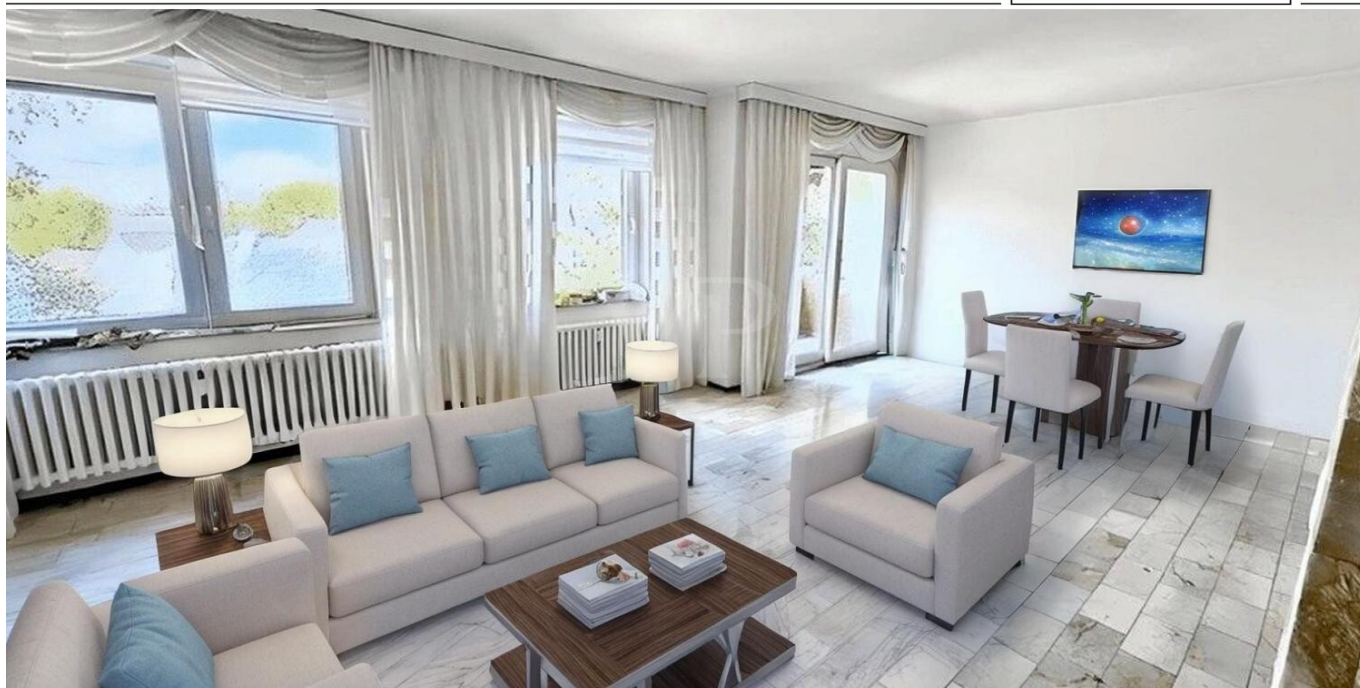


Berlin – Lichtenrade

# Lichtdurchflutetes Zuhause mit unverbaubaren Ausblick - Wünsche erfüllen

Objektnummer: 25115016



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

KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25115016 - 12307 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: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Auf einen Blick

|              |           |                            |                                                                           |
|--------------|-----------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25115016  | Kaufpreis                  | 310.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 75 m² | Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Etage        | 2         | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3         |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 2         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1966      | Modernisierung / Sanierung | 2008                                                                      |
|              |           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |           | Nutzfläche                 | ca. 2 m²                                                                  |
|              |           | Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 148.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.02.2031     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



**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)

# 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

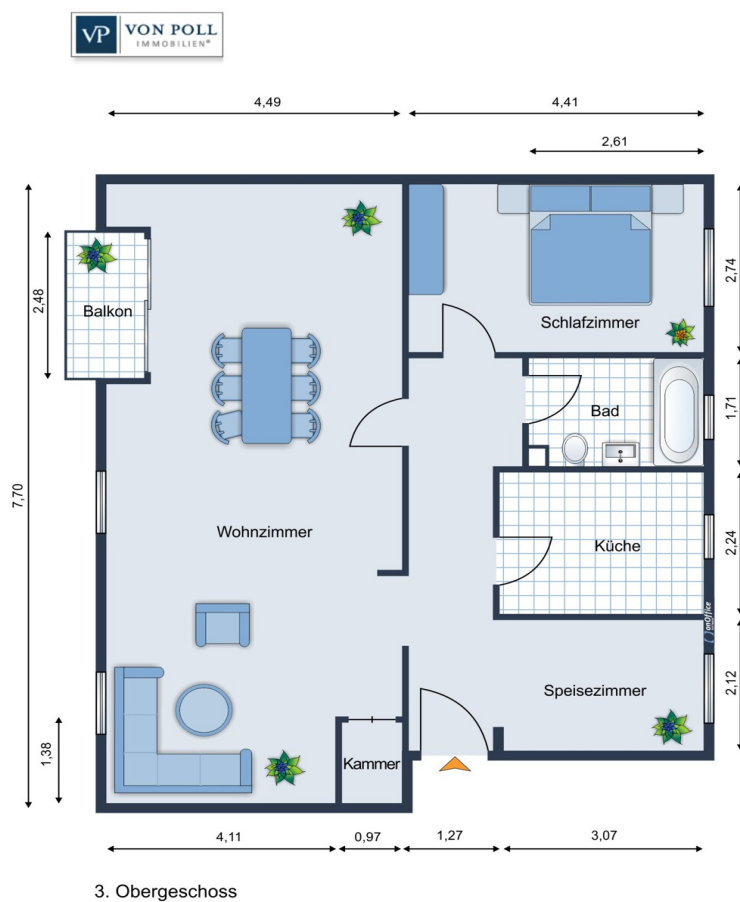
Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115016 - 12307 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: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Ein erster Eindruck

Diese Etagenwohnung aus dem Baujahr 1966 präsentiert sich in einer ruhigen Lage, in der alltägliche Wünsche an Komfort und Lebensqualität verwirklicht werden können. Die Wohnfläche verteilt sich auf circa 73 Quadratmeter und bietet derzeit drei großzügig geschnittene Zimmer sowie ein Tageslichtbad. Auf Wunsch lässt sich durch geringfügige Umbauten ein viertes Zimmer realisieren, sodass die Raumaufteilung flexibel auf die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner abgestimmt werden kann.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur, der Zugang zu allen Wohnbereichen ermöglicht. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Immobilie und überzeugt durch einen Marmorboden. Von hier aus gelangen Sie auf den Westbalkon, dessen Ausrichtung vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen einlädt. Die Balkon-Schiebetür ist ein Highlight. Der unverbaubare Blick ins Grüne verstärkt das Gefühl von Weite und bietet eine besondere Wohnatmosphäre.

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Hier findet nicht nur der Kochbereich, sondern auch ein kleiner Essplatz seinen Platz. Das angrenzende Bad verfügt über eine große Wanne sowie ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht und ausreichende Belüftung sorgt. Der Zustand der Sanitäreinrichtungen ist gepflegt, das Bad wurde zuletzt im Rahmen der Modernisierung im Jahr 1997 renoviert.

Das Schlafzimmer bietet durch seinen ruhigen Zuschnitt ideale Rückzugsmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer lässt sich hervorragend als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Auch hier ist die Möglichkeit gegeben, nach persönlichem Bedarf das Raumangebot um eine zusätzliche Einheit zu erweitern und somit flexible Wohnkonzepte zu realisieren – beispielsweise als 3 oder 4 Zimmer-Lösung.

Technisch ist die Wohnung mit einer modernen Zentralheizung ausgestattet, wodurch ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet wird. Die Bausubstanz des Hauses befindet sich in einem guten Zustand, das Gemeinschaftseigentum wird fortlaufend instand gehalten. Die Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren umfassen unter anderem die Erneuerung von Fenstern, Installationen und die Sanierung von Dach und Fassade.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige Lage aus, dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Freizeit- und

Erholungsangebote in wenigen Minuten erreichbar. Ein weiteres Plus ist die fußläufige Anbindung an Schulen und Kindergärten, was die Immobilie sowohl für Paare als auch für kleine Familien interessant macht.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung viel Potenzial, um individuelle Wünsche umzusetzen – ein Angebot, das Raum für kreative Gestaltung und zeitgemäßes Wohnen eröffnet. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Innerhalb der WEG besteht die Möglichkeit Parkplätze anzumieten.

Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Ausstattung und Details

Wannenbad mit Fenster

Küche mit alter EBK

Wohnzimmer mit Marmorboden

ein 4.Zimmer kann wieder hergestellt werden

unverbaubarer Blick

Balkon in Westausrichtung

**Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade**

## Alles zum Standort

Wohl um 1230 wurde der Ort Lichtenrade gegründet und findet seine erste urkundliche Erwähnung 1375.

1858 gab es hier 18 Hofeigentümer und 1900 bereits 75 Häuser. Dieser Anstieg der Ein- und Zweifamilienhäuser ist bis heute ungebrochen, wenn auch in den 60-er und 70-er Jahren Hochhäuser gebaut wurden.

Die Teltower Landgemeinde Lichtenrade wurde 1920 nach Groß-Berlin eingemeindet. Grundlage für die stetige Entwicklung war der Lichtenrader-Lankwitzer-Regenwasser-Sammelkanal, der das ehemals sumpfige Gebiet vor Überflutungen schützt.

Lichtenrade hat heute ca. 52.000 Einwohner und besitzt seit 1883 eine Haltestelle der damaligen Bahnstrecke Dresden-Berlin. Heute ist die verkehrstechnische Erschließung über die S-Bahnstation Lichtenrade, mit der S 2 gegeben.

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung die Buslinien 172, 175, 275 sowie die M76 und der X76 über den Lichtenrader Damm.

Die Immobilie liegt unweit des S-Bahnhofes Lichtenrade, dieser ist fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen. Restaurants-, Super- und Drogeriemärkte - alles findet sich in der nahen Bahnhofstrasse, so dass der tägliche Einkauf zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad erledigt werden kann. Die Bahnhofstrasse bildet das Zentrum vom südlichen Lichtenrade.

4 Grundschulen und 2 Oberschulen, Kita's der verschiedensten Ausrichtungen und ärztliche Versorgungseinrichtung sind hier ebenfalls zu finden.

Mit der S-Bahn oder auch mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten im Stadtzentrum.

Auf der anderen Seite bietet die Umgebung hier sehr viel Grün in allen Variationen, u.a. die Nachtbucht mit dem Gräbersystem Nachbuchtgraben und Seegraben. Die Sportplätze "Hermione von Preuschen" können für sportliche Aktivitäten genutzt werden. Das brandenburgische Umland (Mahlow-Waldblick) bieten jedwede Form der Aktivitäten in der Natur.

Objektnummer: 25115016 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.2.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25115016 - 12307 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)