Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

# Licht, Luft & Lebensfreude – Ihr Bungalow in Lichtenrade

***Objektnummer: 24115021***

**KAUFPREIS:** 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125 $m^2$ • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 485 $m^2$

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24115021 |
| Wohnfläche | ca. 125 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1973 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 549.000 EUR |
| Haustyp | Bungalow |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 96 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 22.09.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 158.59 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 2017 |

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

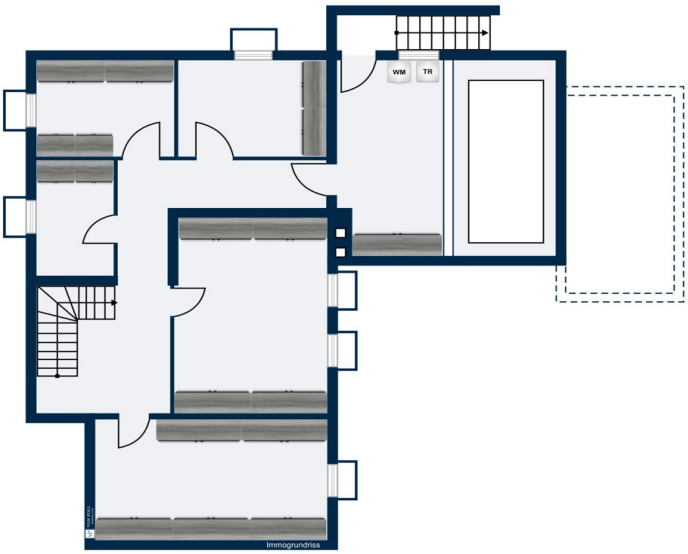
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Ein erster Eindruck

Licht, Luft & Lebensfreude – Ihr Bungalow in Lichtenrade Willkommen in diesem charmanten Bungalow, der mit 125 m² Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung auf einer Ebene viel Raum für Entfaltung bietet. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle Räume zentral erreichbar sind. Die 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, bieten ausreichend Platz für die Familie oder Gäste. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, zudem gibt es ein separates Gäste-WC – praktisch für Besuch. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist und sich perfekt für entspannte Nachmittage im Freien eignet. Besonders praktisch ist die seniorengerechte Gestaltung des Hauses, da sich sämtliche Wohnräume auf einer Ebene befinden. Das macht den Bungalow ideal für ältere Menschen, die Wert auf Barrierefreiheit legen, aber auch für junge Familien, die eine komfortable und flexible Wohnlösung suchen. Außerdem biete das Dachgeschoss reichlich Platz für Ihre kreativen Wohnideen. Der Garten mit einem Gewächshaus bietet sowohl Hobbygärtnern als auch Naturliebhabern vielfältige Möglichkeiten, ihren grünen Daumen auszuleben. Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage, die nicht nur Platz für Ihr Auto, sondern auch für Fahrräder oder Gartengeräte bietet. So bietet der Bungalow alles was das Herz begehrt: eine durchdachte Raumaufteilung, viel Potenzial und eine begehrte Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen !

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Terrasse
- Gäste-WC
- elektr. Jalousien
- Ausbaupotenzial im Dachgesschoss
- Badezimmer mit Badewanne
- Garage + Außenstellplatz
- Gewächshaus
- Keller

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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 touristische und sportliche Unternehmungen auch mit dem Fahrrad. Das Ankogelbad ist schnell via Bus erreichbar. 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 (M11, X11, M76, X76 und 277) den direkten Kontakt zur Innenstadt in 15 - max. 20 Min. her. (S-Bahn Buckower Chaussee / U-Bahn Alt-Mariendorf) 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 vorhanden.

**Objektnummer: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 158.59 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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: 24115021 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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