

Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

# Solider Grundstein: einladendes Reihenhaus mit Terrasse und Balkon!

*Objektnummer: 25115030*



---

**KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 246 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 25115030 - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25115030	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2016
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1965	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	217.29 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1965

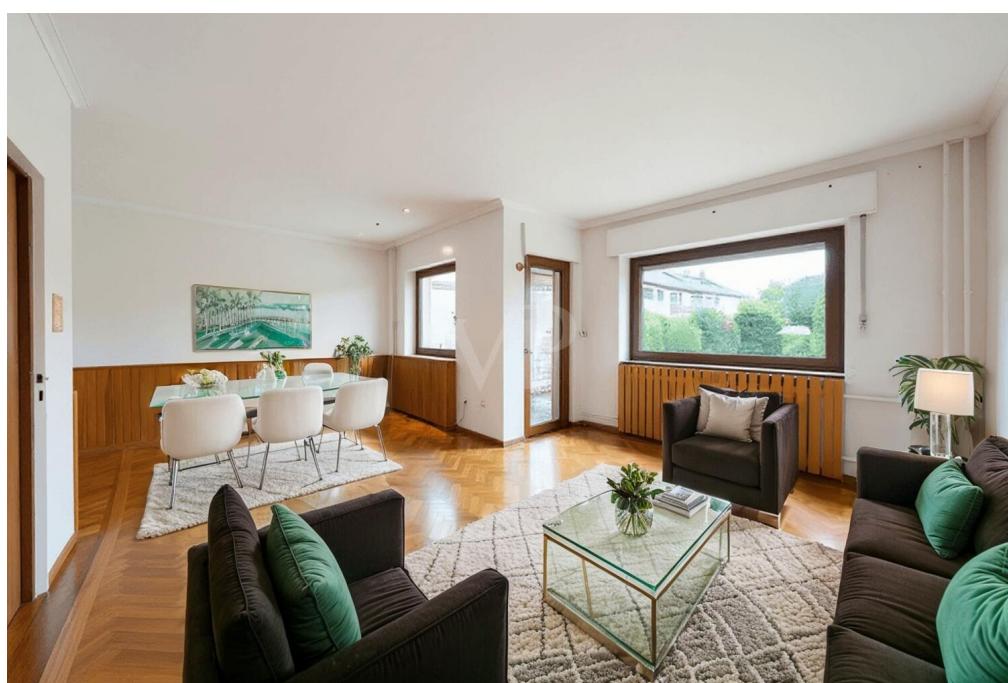
Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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)

Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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?

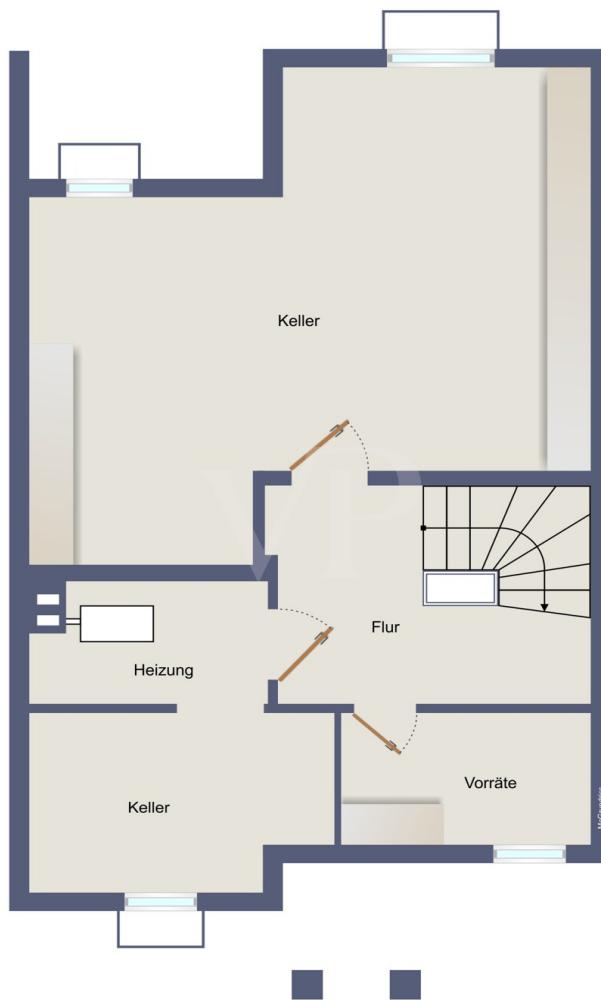
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

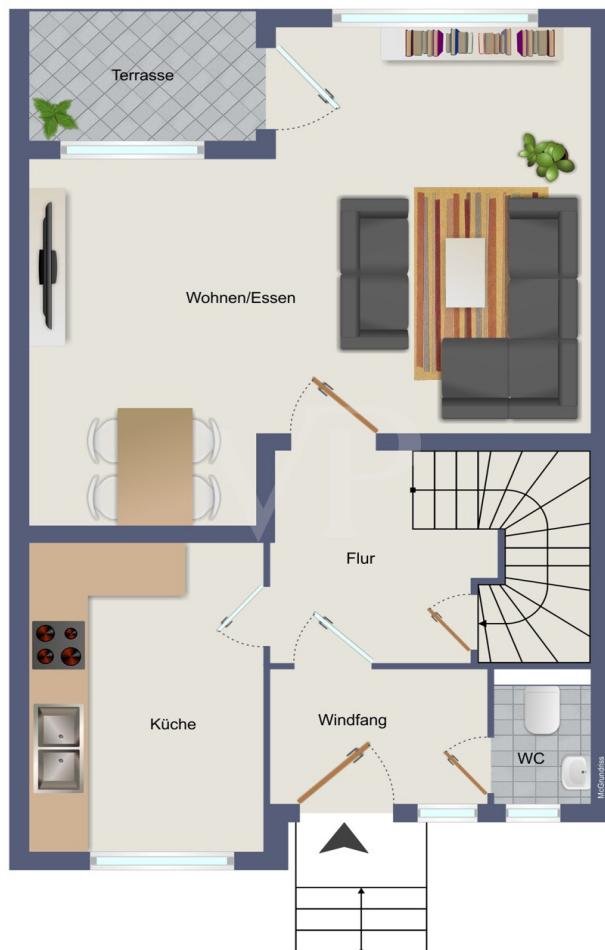
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 25115030 - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

## Ein erster Eindruck

Dieses einladende Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1965 bietet Ihnen auf ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein funktionales Raumkonzept und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> steht Ihnen genügend Platz für den privaten Rückzugsort im Grünen sowie alle Dinge des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Die ruhige Wohngegend überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft und gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei separate Schlafzimmer, die im Obergeschoss angeordnet sind.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein 2016 komplett modernisiertes Tageslichtbad inklusive Walk-In-Dusche. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gäste-WC im Erdgeschoss – praktisch für Besucher und den Familienalltag.

Der einladende Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier schafft die moderne Plameco Decke mit integrierten Spots ein stimmungsvolles Ambiente, das zum Verweilen mit Familie und Freunden einlädt. Große Fenster sorgen für natürliche Helligkeit und einen angenehmen Ausblick auf die Terrasse und den gepflegten Garten. Für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen sorgt eine Markise, die bereits im Jahr 2000 installiert wurde.

Die separate Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Ein Abstellraum im Obergeschoss ermöglicht zusätzliche Ordnung im Alltag. Im Zuge stetiger Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden seit 2000 zahlreiche Elemente erneuert: Die straßenseitigen Fenster sowie die Hauseingangstür wurden 2011 ausgetauscht, 2010 erfolgte die Erneuerung der Fassade sowie der Einbau einer modernen Einbauküche. Dach und Dachbodendämmung wurden bereits 2000 überarbeitet, ebenso wie der Heizungsbrenner. Zuletzt wurde 2024 die Terrasse mit einer neuen, dreifach-verglosten Tür ausgestattet – ein weiterer Schritt in Richtung Energieeffizienz und Geborgenheit.

Die Ausstattung umfasst weiterhin zweifachverglaste Holzfenster, manuell bedienbare Jalousien, einen Balkon sowie eine separate Garage, welche über Miteigentumsanteile erworben wird.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Ölheizung, deren Funktion durch eine zusätzliche Gasheizung ergänzt werden kann. Die Ausstattungsqualität entspricht dem soliden Standard und bietet eine zuverlässige Basis – Renovierungsarbeiten sind einzuplanen, um das volle Potenzial dieses Hauses auszuschöpfen und individuelle Wohn- und Wohlfühlideen zu verwirklichen.

Wer eine Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten sucht, die den Wunsch nach Geborgenheit in ruhiger Lage mit einer funktionalen Raumaufteilung kombiniert, trifft hier

eine Entscheidung mit Perspektive. Die Kombination aus gewachsener Umgebung, eigenem Garten und praktischem Grundriss verleiht diesem Reihenhaus seinen eigenen idyllischen Charme und lädt zu einer persönlichen Besichtigung ein. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – entdecken Sie vor Ort, wie Sie Wohnräume gestalten können.

**Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

## Ausstattung und Details

- Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche (OG)
- Gäste-WC (EG)
- Garage
- Spitzboden (nicht ausgebaut)
- zweifachisolierverglaste Fenster, Holz
- Terrassentür 3fach-verglast
- Abstellkammer (OG)
- Jalousien, manuell
- Terrasse
- Markise
- Garten
- Balkon
- Ölheizung
- Umstellung auf Gas einfach möglich, da Gas bereits zum Kochen und zur Warmwasseraufbereitung genutzt wird.

**Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

## Alles zum Standort

Tempelhof-Schöneberg, insbesondere der begehrte Bereich 12305, verkörpert die perfekte Symbiose aus urbaner Eleganz und lebenswerter Ruhe. Diese exklusive Lage zeichnet sich durch eine stabile, gehobene Einkommensstruktur aus und zieht anspruchsvolle Bewohner an, die Wert auf ein erstklassiges Wohnumfeld legen. Die hervorragende Infrastruktur, verbunden mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Flughafen Berlin Brandenburg, macht diesen Standort zu einem idealen Drehkreuz für Weltoffene und Kulturliebhaber. Nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und modernste Mobilitätskonzepte unterstreichen die zukunftsorientierte Attraktivität dieses Viertels, das zugleich durch seine Sicherheit und hohe Lebensqualität besticht.

Im Herzen von Lichtenrade entfaltet sich ein exklusives Wohnquartier, das mit seinem vorstädtischen Charme und seiner ruhigen Atmosphäre eine Oase der Privatsphäre bietet. Hier verbinden sich behutsam modernisierte Neubauprojekte mit der Idylle eines familienfreundlichen Umfelds, das dennoch eine unmittelbare Nähe zum pulsierenden Berliner Stadtzentrum gewährleistet. Die harmonische Nachbarschaft und die gepflegte Infrastruktur schaffen ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht wird. Lichtenrade steht für eine seltene Kombination aus diskreter Eleganz und urbaner Anbindung – ein Refugium für jene, die das Besondere suchen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an erstklassigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Leben in dieser Lage bereichern. Hochwertige Sportanlagen und gepflegte Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Erholung im Grünen ein. Für kulturelle Momente sorgt das nahegelegene Theaterzelt, das mit seinem vielseitigen Programm anspruchsvolle Unterhaltung garantiert. Kulinarisch verwöhnt die exquisite Auswahl an Cafés und Restaurants, darunter renommierte Adressen wie das Ristorante Sole und das Café Obergfell, die mit erlesener Küche und stilvollem Ambiente zum Verweilen einladen. Einkaufsmöglichkeiten auf höchstem Niveau, darunter Bio Company und EDEKA Gayermann, gewährleisten eine komfortable Nahversorgung mit hochwertigen Produkten. Die medizinische Versorgung ist durch renommierte Ärzte und moderne Gesundheitszentren in fußläufiger Entfernung gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in 6 bis 7 Minuten Fußweg gewährleistet, während die S-Bahn-Stationen Buckower Chaussee und Schichauweg in etwa 24 bis 25 Minuten zu erreichen sind, was eine optimale Mobilität garantiert.

Für anspruchsvolle Käufer mit einem Faible für Ruhe und Exklusivität bietet diese Lage ein unvergleichliches Lebensgefühl: Die Kombination aus diskreter Privatsphäre, kultureller Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Adressen Berlins. Hier verschmelzen urbaner Lifestyle und naturnahe Erholung zu einem harmonischen Ganzen, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine nachhaltige Wertsteigerung verspricht. Ein Refugium, das Sie mit Stil, Komfort und Lebensqualität auf hohem Niveau empfängt.

**Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 217.29 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.



VON POLL  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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)