

Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

# Modernisiertes Familienhaus mit großem Garten und lichtdurchfluteter Terrasse

Objektnummer: 25115031



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

MIETPREIS: 2.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 510 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25115031 - 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: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25115031      |
| Wohnfläche   | ca. 140 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1965          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 2.750 EUR                                             |
| Nebenkosten                | 225 EUR                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                       |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                  |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                               |
| Bauweise                   | Massiv                                                |
| Nutzfläche                 | ca. 82 m²                                             |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 385.54 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.02.2032     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115031 - 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: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Ein erster Eindruck

Dieses 2021 sanierte, vollunterkellerte Einfamilienhaus mit Garten und Stellplatz wird zur Vermietung angeboten.

Schon beim Betreten des frisch sanierten Hauses sorgen die klassischen Glasbausteine im Eingangsbereich und die großen Fenster im Flur für ein helles und einladendes Ambiente. Der Flur führt in die hochwertige, moderne Einbauküche in schwarzer Marmoroptik und gegenüber in das kleine Gäste WC mit Tageslicht.

Das Zimmer neben der Küche bietet Raum für eigene Ideen und kann ganz nach den eigenen Vorstellungen genutzt werden. Viele schöne Details, wie das überarbeitete Stäbchenparkett, originale Echtholztüren und das offene Raumkonzept im lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich, sorgen für einen äußerst hohen Wohnkomfort. Von hier aus kann die nach Süden ausgerichtete Terrasse erreicht werden, auf der sich die Sonne genießen lässt.

Die alte aufgearbeitete Holztreppe führt in das ideal aufgeteilte Dachgeschoss, welches mit zwei Schlafzimmern und einem großzügigen Bad ausgezeichnet als Schlafebene dient. Das moderne Masterbad mit Dusche und Badewanne bietet genug Platz für die ganze Familie. Der Balkon ist über das größere Schlafzimmer erreichbar und verschafft einen Ausblick auf den grünen Garten, welcher zur Entspannung und Spaß mit der Familie einlädt.

Im Keller finden Sie neben dem Hauswirtschaftsraum ein Badezimmer und zwei Räume, die nicht ausgebaut sind, aber dennoch über Tageslicht verfügen und sich hervorragend in ein Büro oder einen Fitness- bzw. Hobbyraum verwandeln lassen.

Ein Stellplatz rundet das Angebot ab.

Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Ausstattung und Details

- 2025: Warmwasserspeicher
- Sanierungen 2021: Gesamte Elektrik, Böden, Wände, Decken, elektr. Jalousien, EBK, Badezimmer, Gäste-WC, Terrasse, Balkon
- Sanierung 2017: Dach
- Stellplatz
- Garten
- Keller

Objektnummer: 25115031 - 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. 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 den direkten Kontakt zur Innenstadt in 15 - max. 20 Min. her.

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 aus hoch frequentierten Hauptverkehrsstraßen vorhanden.

Objektnummer: 25115031 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.2.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 385.54 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25115031 - 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)