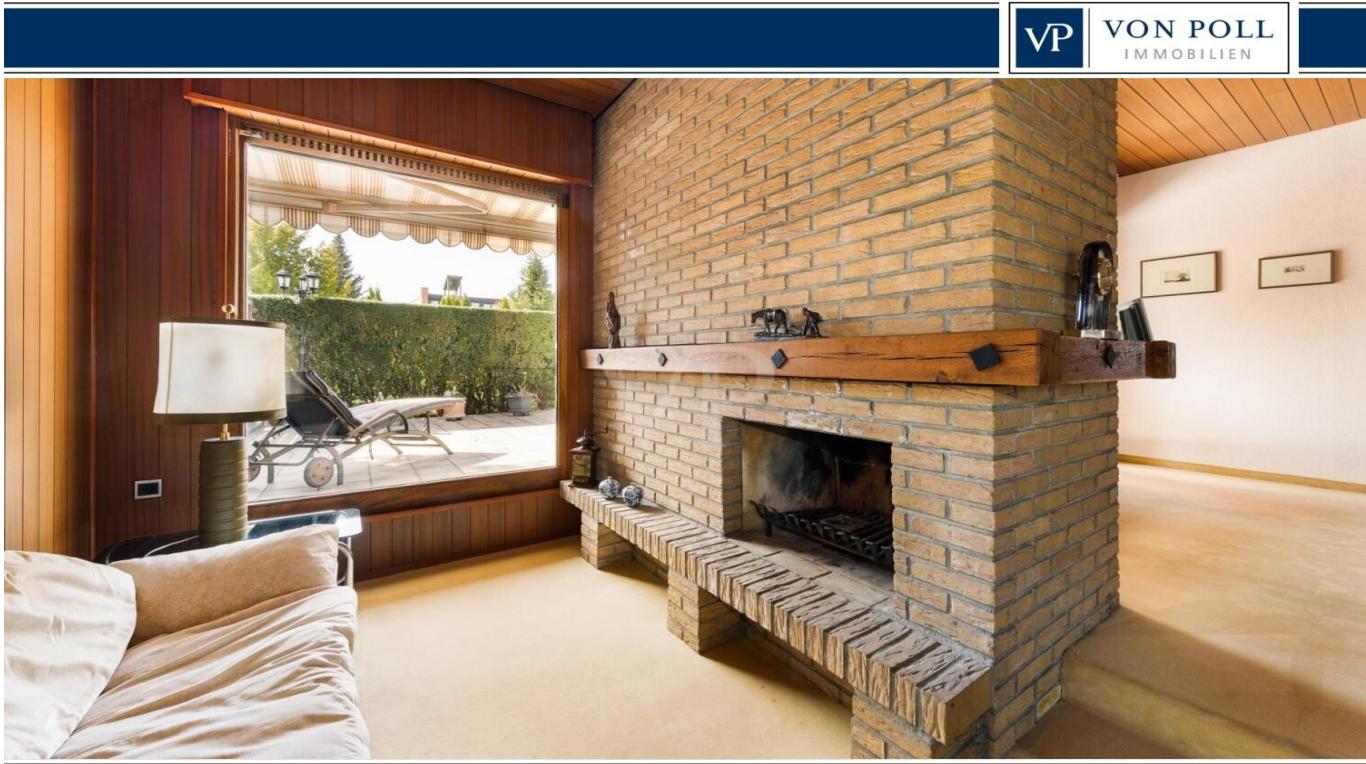


Berlin – Lichtenrade

Elegant KAMPA bungalow with diverse amenities and a sunny terrace

Property ID: 25115006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 701 m²

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

At a glance

Property ID	25115006	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 165 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	1991
Available from	05.11.2025	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Prefabricated components
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 125 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1980		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	126.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.05.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1980

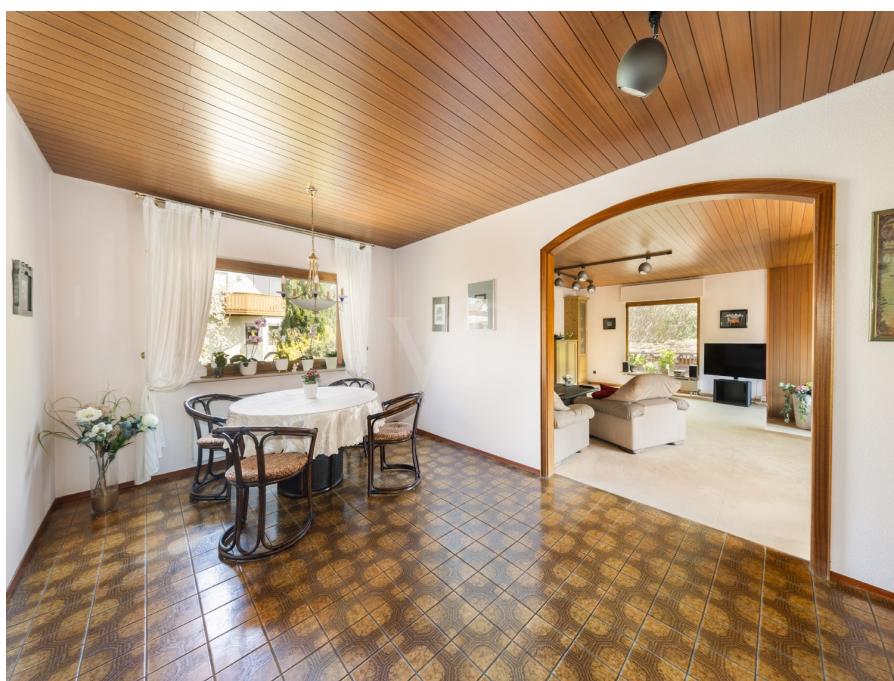
Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



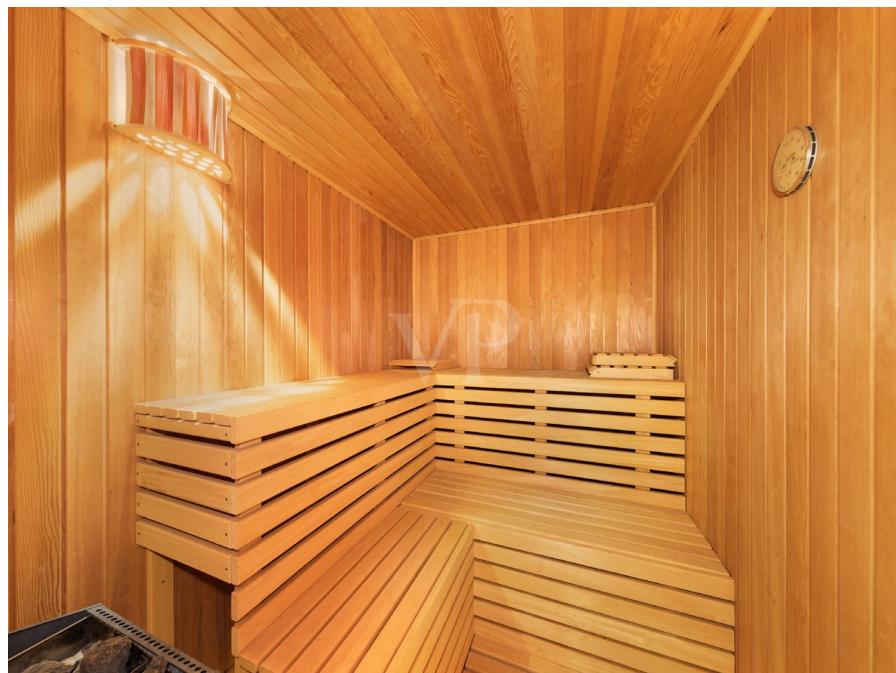
Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

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

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

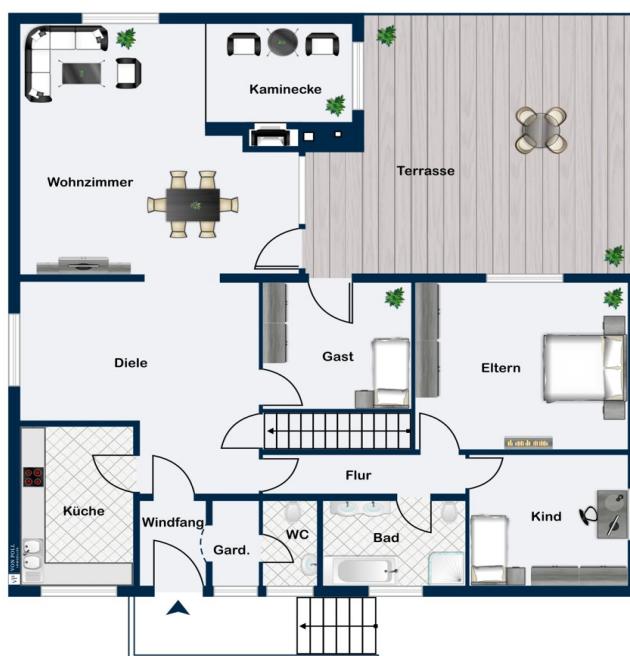
The property



www.von-poll.com

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Floor plans



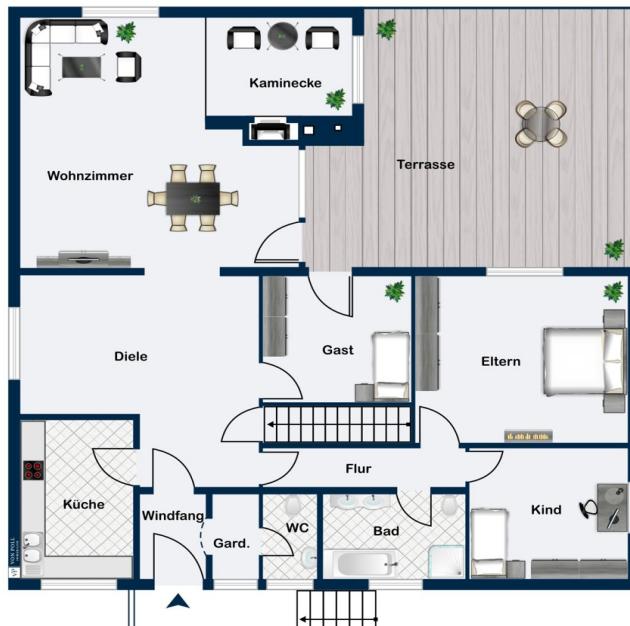
Erdgeschoss



Kellergeschoß



Kellergeschoß



Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

A first impression

This well-maintained KAMPA bungalow, with approximately 152.2 m² of living space, sits on a spacious plot of approximately 701 m². Built in 1980, the house underwent its last modernization in 1991, which included a new heating system (burner). The combination of central heating and underfloor heating ensures a comfortable indoor climate during the cooler months. The bungalow features a total of five rooms, including three bedrooms, providing ample space for a family or offering flexible use as offices or guest rooms. The bathroom is functionally equipped with all necessary amenities. The house was constructed with a multi-layered exterior wall system, and the insulated wooden windows guarantee excellent energy efficiency and protection from the elements. An installed alarm system and security lighting for the grounds provide added security. The electric gate and intercom system further enhance the property's convenience and safety. Electric blinds offer additional comfort and are easy to operate. The living area of the house boasts a cozy fireplace, the perfect centerpiece for convivial evenings and relaxing moments. A particular highlight is the spacious hallway, which serves as a dining room and offers ample space for family meals or entertaining guests. The southwest-facing garden is lovingly landscaped with mature trees and hedges. The large terrace, equipped with a wide awning, provides shade and allows you to make the most of the outdoor space. A gazebo offers additional shelter and privacy amidst the greenery. These outdoor areas invite you to linger and unwind outdoors. Another highlight is located in the basement, where a sauna area with a shower has been installed. Here you can relax and recharge after a long day. The property's fixtures and fittings are of a standard quality and meet all the essential requirements for comfortable living. The bungalow provides a solid foundation for individual interior design and space for personal touches. This well-maintained property offers numerous possibilities for creating a cozy home. With its quiet yet central location, this property is ideal for families and couples seeking spacious living space with versatile usage options. Viewings can be arranged by appointment. Don't hesitate to schedule a viewing to experience the advantages of this property firsthand.

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Details of amenities

mehrschaliger Außenwandaufbau
Isolierverglasung in Holz
Alarmanlage und sicherheitstechnische Illumination
Gegensprechanlage
elektrischer Toröffner
elektrische Jalousien
Kaminbereich im Wohnzimmer
große Diele als Esszimmer
Saunabereich mit Dusche im Untergeschoß
große Terrasse nach Süd-West mit breiter Markise
gewachsener Baum- und Heckenbestand
Gartenlaube

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

All about the location

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 bestimmt 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.

Die öffentliche Straße vor dem Grundstück ist aktuell in die Investitionsplanung aufgenommen - Kosten für die Anlieger entstehen gemäß Berliner Erschließungsbeitragsgesetz § 15a dabei nicht.

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 126.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 vorgemerkt 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com