

Berlin - Lichtenrade

# Lichtdurchflutetes Refugium mit Sonnenterrasse und West-Loggia (WE 06)

Property ID: 25115026-06



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

**PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

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

**Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25115026-06</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>389.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 72 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Attic</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Mansard roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Floor</b>	<b>2</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2013</b>
<b>Rooms</b>	<b>2</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>1</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1986</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Garden / shared use, Balcony</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Underground car park, 17500 EUR (Sale)</b>		

Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.10.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## The property



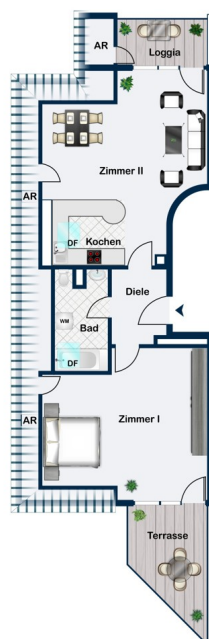
Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## The property



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

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)

Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## The property

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)



Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade

## The property



**Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung (WE 06) aus dem Jahr 1985, die sowohl durch ihre moderne Ausstattung als auch durch durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines fertiggestellten Mehrparteienhauses, das regelmäßig instand gehalten wurde. Im Jahr 2013 wurden die Anlagentechnik sowie die Heizungsanlage modernisiert, sodass ein zeitgemäßer Wohnkomfort gewährleistet ist. Die Wohnfläche beträgt ca. 72 m<sup>2</sup>, die Grundfläche über 90 m<sup>2</sup> und bietet ein attraktives Zuhause für Singles, Paare oder Pendler, die gehobene Ausstattungsqualität schätzen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Helle Laminatböden in den Wohnräumen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und unterstreichen die moderne Atmosphäre. Die Einbauküche ist mit allen erforderlichen elektrischen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz sowie Stauraum für Ihre Kochutensilien. Über das großzügige Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die ca. 6 m<sup>2</sup> große Loggia, die nach Westen ausgerichtet ist. Hier können Sie entspannte Feierabendstunden in angenehmer Sonnenlage genießen.

Das Schlafzimmer mit ebenfalls hochwertigem Laminat ist dank großer Fenster lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie Kleiderschrank. Das Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine Badewanne sowie ein praktisches Dachflächenfenster, wodurch der Raum besonders freundlich und hell wirkt. Die moderne Sanitärausstattung rundet das harmonische Gesamtbild ab.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die große 10 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick in den gemeinschaftlich genutzten Gartenbereich. Hier können Sie ruhig gelegene Stunden im Freien verbringen oder gesellige Nachmittage mit Freunden und Familie genießen. Die Nutzung des Gartens bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der einen sicheren und wettergeschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug gewährleistet. Selbstverständlich ist auch ein Kellerraum vorhanden, der weitere Abstellmöglichkeiten bietet.

Geheizt wird per zentral gesteuerter Heizungsanlage, die im Rahmen der letzten Modernisierung auf den aktuellen Stand gebracht wurde. Die gepflegte Hausgemeinschaft legt Wert auf ein sauberes und ordentliches Wohnumfeld.

**Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine angenehme Nachbarschaft aus. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in wenigen Minuten erreichbar.**

**Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung. Gerne stehen wir für weitere Informationen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.**

**Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

## **Details of amenities**

**Laminat in den Zimmern**

**Wannenbad mit Dachflächenfenster**

**Einbauküche mit allen elektrischen Geräten**

**Loggia in Westausrichtung**

**große Terrasse zum Garten**

**Tiefgaragenstellplatz**

**Gartennutzung**

**Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

## All about the location

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 Oberfell, 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.**

**Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 25115026-06 - 12305 Berlin - Lichtenrade**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Noel Kanpara**

---

**Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin**

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

**E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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