

Berlin - Lichtenrade

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Südterrasse und Saunaerlebnis

Property ID: 26115009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 354 m²

Property ID: 26115009 - 12309 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: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

At a glance

Property ID	26115009	Purchase Price	539.000 EUR
Living Space	ca. 127 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Available from	01.07.2026		
Rooms	4		
Bedrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2010
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1982	Construction method	Prefabricated components
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Usable Space	ca. 70 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna

Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	22.03.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	134.81 kWh/m ² a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

The property



Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

The property



Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

The property



Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

The property



Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

The property



Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

The property



Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

The property



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26115009 - 12309 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

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Tempelhof**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

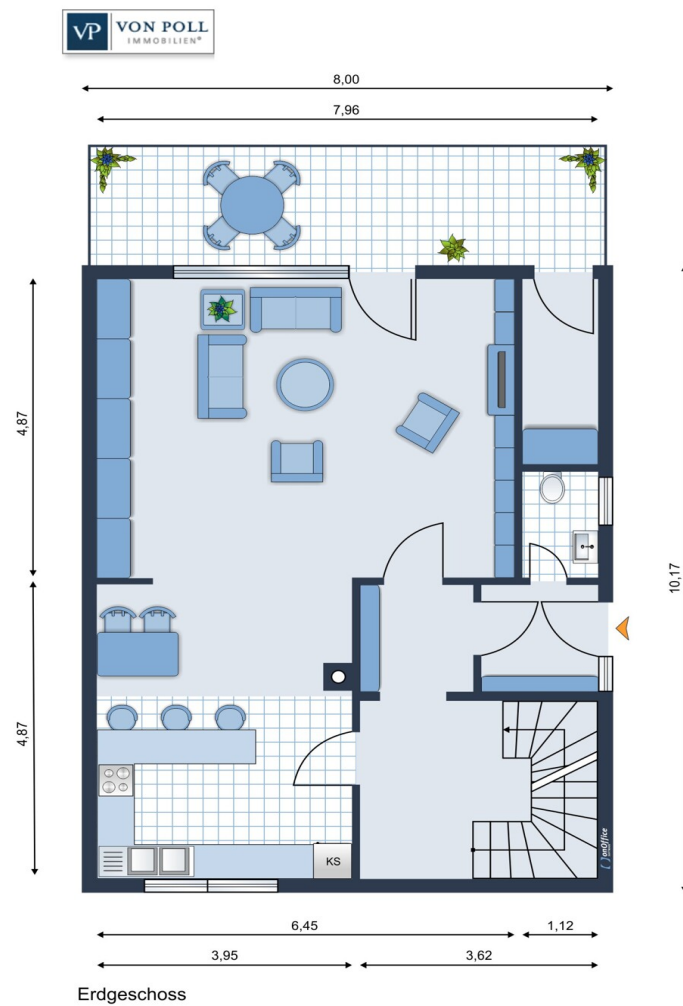
Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

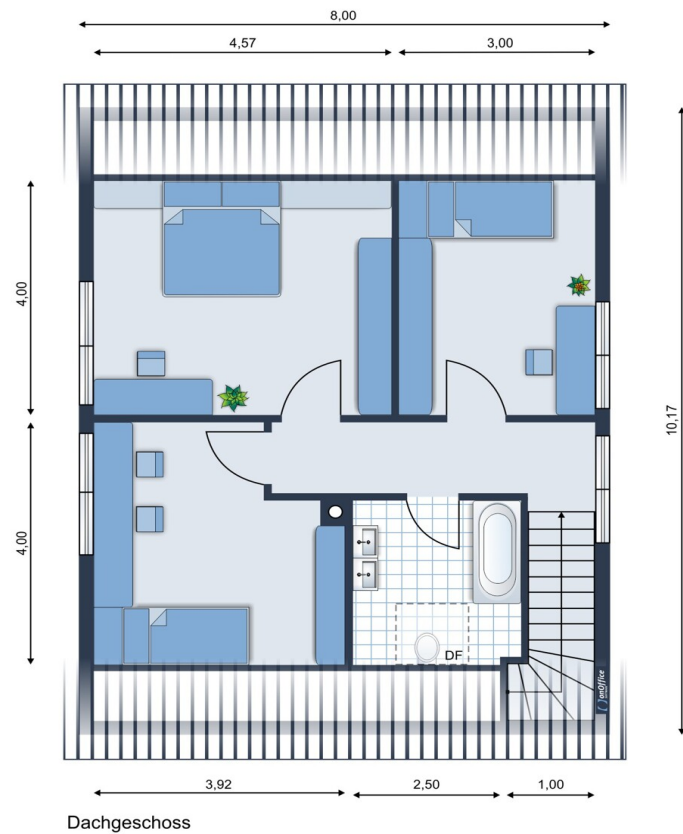
The property

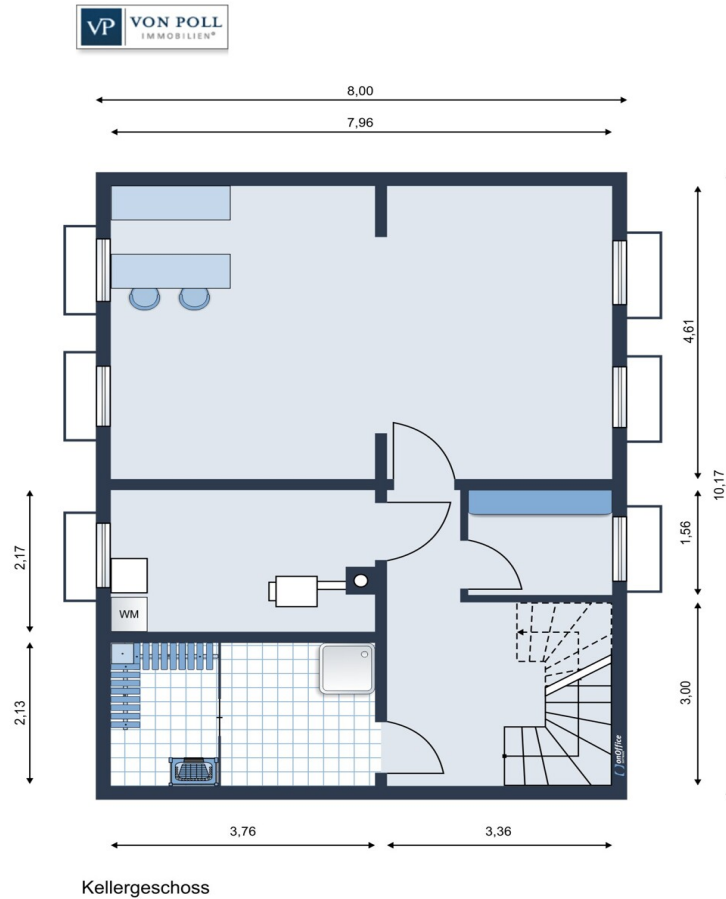


Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

Floor plans







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: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

A first impression

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus von 1983 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 127 m² auf einem ca. 354 m² großen Grundstück. Eine Garage mit elektrischem Rollltor und ein Gartenhaus ergänzen das Angebot.

Die ca. 20 m² große Wohnküche mit Essplatz, verbunden durch einen offenen Durchgang zum Wohnzimmer ist das Herzstück des Hauses. Diese Offenheit wird darüber hinaus bis auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse weitergeführt. Eine Markise und ein separater Abstellraum für Gartenmöbel sind ebenfalls vorhanden. Der überdachte Eingang, der Windfang und das Gäste-WC vervollständigen diese Etage.

Im Dachgeschoß, der Familienebene, befinden sich die 3 Schlafzimmer und das Wannenbad.

Eine Sauna und eine Dusche sorgen für den zusätzlichen Wohlfühlaspekt. Der noch „Partykeller“ hat stürmische Zeiten erlebt. Durch den bereits wohnlichen Ausbau bietet sich hier die Möglichkeit für ein Büro, für ein Gästezimmer o.ä.

Für ein Kindertrampolin oder einen kleinen Pool ist genügend Platz im Garten.

Die Aufteilung und die Ausstattungsqualität bildet eine gute Grundlage Ihre persönlichen Gestaltungsideen einzubringen und Ihr Leben hier zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

Details of amenities

Südterrasse mit erneuerter Markise (Abstellraum)

Küche mit allen elektrischen Geräten und großem Essplatz

Wohnzimmer mit hochwertigem Laminat DeLuxe

Marmorfensterbänke

3 Schlafzimmer im DG mit Hochflorteppichboden

Wannenbad mit Einbaumöbel und 2 Waschbecken

Sauna mit Dusche im Kellergeschoß

Heizung von Buderus Keratherm 14 T Ecomatic

Partykeller

Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

All about the location

Der Stadtteil Lichtenrade im Bezirk Tempelhof-Schöneberg präsentiert sich als besonders familienfreundlicher und ruhiger Vorort, der mit seiner grünen Umgebung und einer stabilen Einwohnerzahl von rund 49.500 Menschen eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Hier genießen Familien die Vorzüge eines naturnahen Lebens ohne den Trubel der Innenstadt, verbunden mit einer verlässlichen Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Die ruhige Lage, gepaart mit einer guten Verkehrsanbindung, macht Lichtenrade zu einem Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Spielplätze und großzügige Sportanlagen zu aktiver Freizeitgestaltung ein, während der nahegelegene Volkspark Lichtenrade mit seinen weitläufigen Grünflächen Raum für entspannte Familienausflüge bietet. Für die jüngsten Bewohner stehen mehrere Kindertagesstätten in nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung, ebenso wie die Grundschule im Taunusviertel

Die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, sodass Familien jederzeit auf kompetente Betreuung vertrauen können. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte sind bequem in fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar.

Kulinarisch bereichern charmante Restaurants und Cafés das Viertel und laden zu genussvollen Momenten ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in nur drei bis fünf Minuten Fußweg sichergestellt, die den Zugang zu weiterführenden Schulen und Freizeitangeboten in der gesamten Stadt erleichtern.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Umgebung legen, ist Lichtenrade ein idealer Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich Geborgenheit, hochwertige Bildung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu einem harmonischen Lebensraum, der den Bedürfnissen von Eltern und Kindern gleichermaßen gerecht wird.

Property ID: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

Other information

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.

Property ID: 26115009 - 12309 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