

Berlin – Lichtenrade

## Diamant awaits a new polish in Lichtenrade with fantastic prospects for self-realization.

*Property ID: 25115013*



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

**PURCHASE PRICE: 679.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 632 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25115013 - 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: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25115013                  |
| Living Space         | ca. 130 m²                |
| Rooms                | 5                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1927                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 679.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 105 m²                                                                |
| Equipment             | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                           |

Property ID: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 318.20 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 28.04.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 2007                      |

Property ID: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

A photograph of a Von Poll Immobilien office building. The building has a blue awning and a glass entrance. A family of four (a man, a woman, and two children) is standing outside, looking at a blue folder held by the woman. The office building is on the left, and the family is on the right.

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

A square QR code located in the bottom left corner of the advertisement.

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

Property ID: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



VON POLL  
IMMOBILIEN

### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 030 - 66 52 70 00**

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Property ID: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## A first impression

A diamond awaits a new lease on life in a family-friendly residential area of Berlin-Lichtenrade with fantastic prospects for self-realization – For sale is a fully-basemented house with 235 m<sup>2</sup> of living/usable space, built around 1927 using solid construction methods. The house is in need of renovation and refurbishment and is ready for immediate occupancy. The property sits on a plot of approximately 632 m<sup>2</sup> in a well-maintained residential area of Berlin-Lichtenrade. The property includes a solid outbuilding behind the house. The living/usable space of approximately 235 m<sup>2</sup> offers a total of five rooms. The floors are covered with tile, linoleum, and carpet. The usable space of approximately 105 m<sup>2</sup> is distributed between the basement and the unfinished attic. The ground floor, accessed from the central entrance area with a guest WC, comprises a hallway with a staircase, room one (living room), room two (dining room), and a kitchen. The staircase leads to the other floors. The first floor consists of a hallway, room one (guest room), room two (bedroom), room three (bedroom), and a bathroom with a bathtub. A staircase leads to the attic, which offers ample storage space or can be converted into additional living space. The basement is divided into several self-contained rooms, accessible from the hallway. An additional bathroom and separate garden access complete the property. The garden is practically and easily maintained, and is surrounded by neighboring gardens, creating a charmingly green and natural setting. A solid outbuilding is located in the garden for individual use. Find your new home in this idyllic neighborhood characterized by single-family and multi-family homes. Shopping facilities for daily needs and convenient access to public transportation are located in the immediate vicinity. For further details, pictures, floor plans and to arrange a viewing appointment, please get in touch!

Property ID: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Details of amenities

### AUSSTATTUNG:

- familienfreundliches Wohngebiet
- optimale Verkehrsanbindung
- sonniges Grundstück Grundstück
- Aufteilung als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten möglich
- massives Nebengelass
- großer Garten hinter dem Haus
- wettergeschützter Zugangsbereich
- solide massive Bausubstanz für Sanierung und Renovierung
- Badezimmer im Kellergeschoss
- Ausbaureserve im Dachgeschoss

Property ID: 25115013 - 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 tourischtsche 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.

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: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 318.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

### 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.

Property ID: 25115013 - 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](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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