

**Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

# **Solid foundation: inviting terraced house with terrace and balcony!**

***Property ID: 25115030***



**PURCHASE PRICE: 428.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 246 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25115030    |
| Living Space         | ca. 98 m²   |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 4           |
| Bedrooms             | 3           |
| Bathrooms            | 1           |
| Year of construction | 1965        |
| Type of parking      | 1 x Garage  |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 428.000 EUR                                                               |
| House                         | Mid-terrace house                                                         |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2016                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 50 m²                                                                 |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                   |

**Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source                  | Oil        |
| Energy certificate valid until | 15.10.2035 |
| Power Source                   | Gas        |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 217.29 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1965                      |

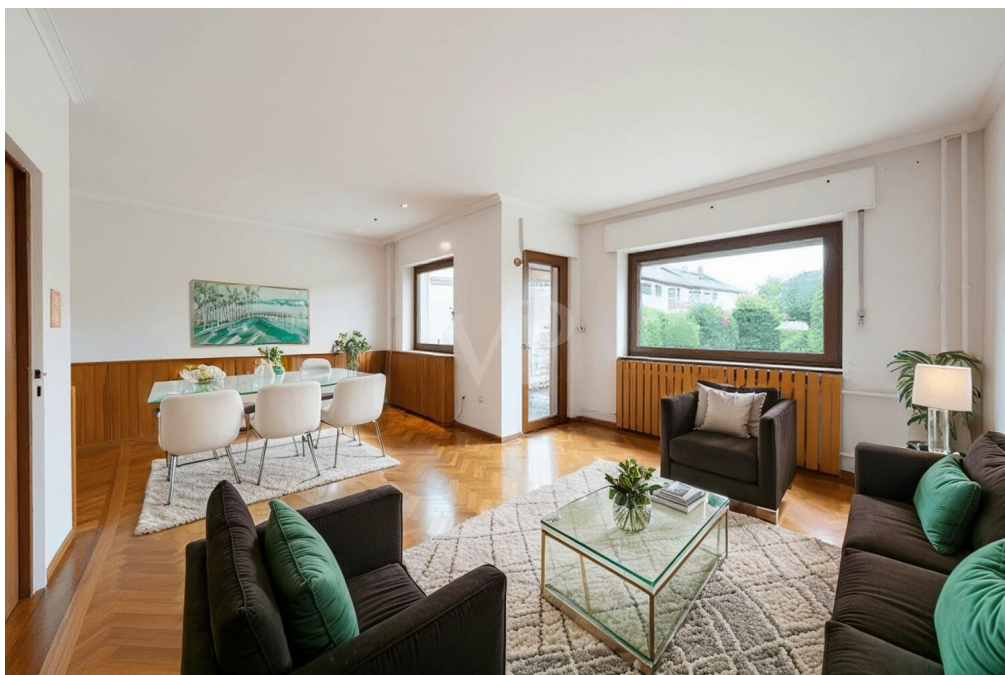
Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## The property



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Tempelhof**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## The property



**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?

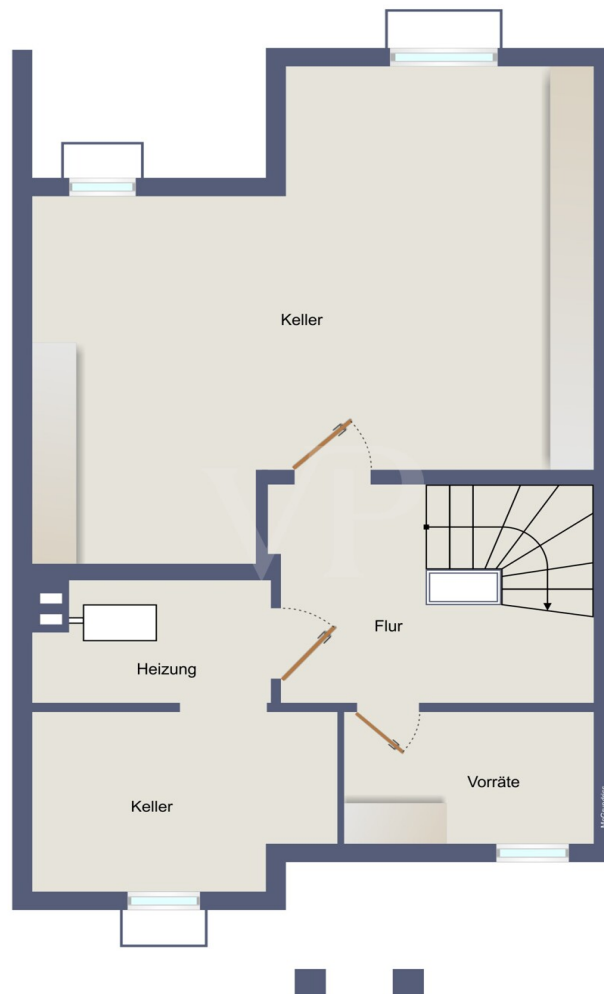
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## A first impression

This inviting terraced house, built in 1965, offers approximately 98 m<sup>2</sup> of living space with a functional layout and versatile usage options. With a plot size of approximately 212 m<sup>2</sup>, you have ample space for a private retreat surrounded by greenery, as well as all the amenities you need for daily life. The quiet residential area boasts a pleasant neighborhood and easy access to all essential services. The house features a total of four well-proportioned rooms, including three separate bedrooms located on the upper floor. Upstairs, you'll find a bathroom with a walk-in shower, completely modernized in 2016. A guest WC on the ground floor completes the offering – convenient for visitors and everyday family life. The inviting living and dining area forms the heart of the home. Here, the modern Plameco ceiling with integrated spotlights creates an atmospheric ambiance, perfect for spending time with family and friends. Large windows provide natural light and a pleasant view of the terrace and the well-maintained garden. An awning, installed in 2000, provides pleasant shade on sunny days. The separate fitted kitchen is functionally equipped and offers ample work and storage space. A storage room on the upper floor allows for additional organization in everyday life. Since 2000, numerous elements have been renewed as part of ongoing maintenance and modernization work: The street-facing windows and the front door were replaced in 2011, and the facade was renovated and a modern fitted kitchen installed in 2010. The roof and attic insulation were overhauled in 2000, as was the heating burner. Most recently, in 2024, the terrace was fitted with a new, triple-glazed door – a further step towards energy efficiency and security. The property also features double-glazed wooden windows, manually operated blinds, a balcony, and a separate garage, which is acquired through co-ownership shares. The property is equipped with an oil heating system, which can be supplemented by an additional gas heating system. The quality of the fixtures and fittings meets a solid standard and provides a reliable foundation – however, renovations should be planned to unlock the full potential of this house and realize your individual living and comfort ideas. Anyone seeking a property with development potential that combines the desire for security in a quiet location with a functional floor plan will find this a worthwhile investment. The combination of an established neighborhood, a private garden, and a practical layout gives this terraced house its own idyllic charm and invites you to a personal viewing. Please feel free to arrange an appointment – discover for yourself how you can create your dream home.

**Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Details of amenities

- Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche (OG)
- Gäste-WC (EG)
- Garage
- Spitzboden (nicht ausgebaut)
- zweifachisolierverglaste Fenster, Holz
- Terrassentür 3fach-verglast
- Abstellkammer (OG)
- Jalousien, manuell
- Terrasse
- Markise
- Garten
- Balkon
- Ölheizung
- Umstellung auf Gas einfach möglich, da Gas bereits zum Kochen und zur Warmwasseraufbereitung genutzt wird.

**Property ID: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 217.29 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - 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)**