

Berlin

## Endlich gefunden - traumhaftes Baugrundstück mit Bungalow und Garage

*Número de propiedad: 25115033*



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

PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 601 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## De un vistazo

Número de propiedad	25115033	Precio de compra	475.000 EUR
Superficie habitable	ca. 58 m²	Casa	Bungalow
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1		
Baños	1		
Año de construcción	1964	Modernización / Rehabilitación	2007
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	16.11.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	337.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	2007



Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## La propiedad





Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## La propiedad





Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## La propiedad





Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## La propiedad



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:

**030 - 66 52 7000**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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



Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein teilunterkellierter Bungalow mit rund 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Berlin-Lichtenrade, der im Jahr 1964 errichtet wurde. Das Objekt bietet eine hervorragende Möglichkeit für Bauherren, die ihr zukünftiges Eigenheim individuell planen und gestalten möchten.

Das ca. 600 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine angenehme Größe und die ruhige, gewachsene Wohnlage. Der günstige Zuschnitt eröffnet vielfältige Optionen für eine moderne Neubebauung. Im Rahmen der ortsüblichen Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB lässt sich hier in der Regel ein Einfamilienhaus realisieren, das sich harmonisch in das bestehende Umfeld einfügt. Die Dimensionen des Grundstücks bieten reichlich Spielraum für eine durchdachte Gestaltung von Wohnhaus, Garten und ergänzenden Nebenflächen wie Garage oder Carport.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein einfacher Bungalow samt Garage. Aufgrund des Alters und des baulichen Zustands ist ein Rückbau einzuplanen, um das volle Potenzial der Fläche zu nutzen. Die Erschließung mit Strom, Wasser und Abwasser ist bereits vorhanden.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und viel Grün. Das gepflegte und ruhige Wohnumfeld schafft ein angenehmes Maß an Privatsphäre und lädt zu entspanntem Wohnen ein.

Gern stellen wir Ihnen weitere Informationen, Bilder, Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## Detalles de los servicios

- Bungalow mit ca. 58m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 601 m<sup>2</sup> Grundstück
- Garage
- Teilunterkellert

Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## Todo sobre la ubicación

Wohl um 1230 wurde der Ort "Lichtenrode" gegründet und findet seine erste urkundliche Erwähnung 1375.

1858 gab es hier 18 Hofeigentümer und 1900 bereits 75 Häuser. Dieser Anstieg der Ein- und Zweifamilienhäuser ist bis heute ungebrochen, wenn auch in den 60-er und 70-er Jahren Hochhäuser gebaut wurden.

Die Teltower Landgemeinde Lichtenrade wurde 1920 nach Groß-Berlin eingemeindet. Grundlage für die stetige Entwicklung war der Lichtenrader-Lankwitzer-Regenwasser-Sammelkanal, der das ehemals sumpfige Gebiet vor Überflutungen schützt.

Lichtenrade hat heute über 50.500 Einwohner und besitzt seit 1883 eine Haltestelle der damaligen Bahnstrecke Dresden-Berlin. Heute ist die verkehrstechnische Erschließung über die S-Bahnstation Lichtenrade, mit der S 2 gegeben.

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung die Buslinien 172, 275 sowie der M76.

Die Immobilie liegt unweit des S-Bahnhofes Lichtenrade, dieser ist fußläufig in einigen Gehminuten zu erreichen. Restaurants-, Super- und Drogeriemärkte - alles findet sich in der nahen Bahnhofstrasse, so dass der tägliche Einkauf zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad erledigt werden kann. Die Bahnhofstrasse bildet das Zentrum vom südlichen Lichtenrade.

4 Grundschulen und 2 Oberschulen, Kita's der verschiedensten Ausrichtungen und ärztliche Versorgungseinrichtung sind hier ebenfalls zu finden.

Mit der S-Bahn oder auch mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten im Stadtzentrum.

Auf der anderen Seite bietet die Umgebung hier sehr viel Grün in allen Variationen, u.a. die Nachtbucht mit dem Gräbersystem Nachbuchtgraben und Seegraben. Die Sportplätze "Hermione von Preuschen" können für sportliche Aktivitäten genutzt werden. Das brandenburgische Umland (Mahlow-Waldblick) bieten jedwede Form der Aktivitäten in der Natur.



Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 337.90 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.

**HAFTUNG:**

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. abweichen können. 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.



Número de propiedad: 25115033 - 12307 Berlin

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin  
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00  
E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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