**Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Freistehendes Familienglück mit idyllischem Garten!

***Número de propiedad: 23115029***

www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 665.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152,74 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 840 m²**

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**


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

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 23115029 |
| Superficie habitable | ca. 152,74 m² |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo |
| Habitaciones | 5 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1976 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 665.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2021 |
| Método de construcción | Componentes prefabricados |
| Espacio utilizable | ca. 0 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | OEL |
| Certificado energético válido hasta | 03.10.2032 |
| Fuente de energía | Aceite |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 143.80 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | E |

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

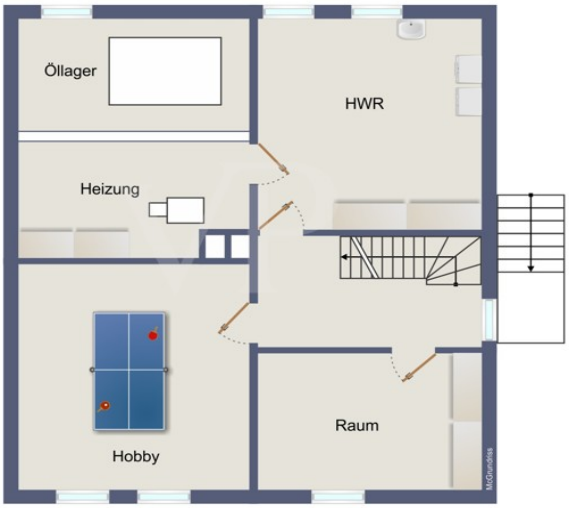
# La propiedad

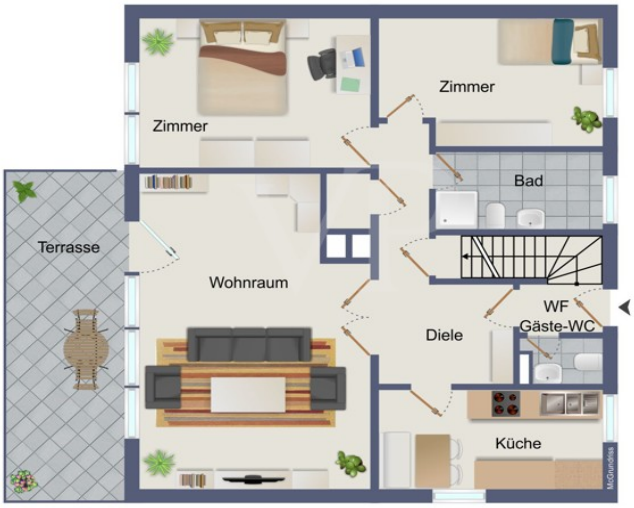
**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Planos de planta




Zimmer
Zimmer
Bad
Terrasse
Wohnraum
WF
Gäste-WC
Diele
Küche

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 152,74 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 840 m². Der gärtnerische Traum wird hier Realität und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Das freistehende OKAL-Haus aus dem Jahr 1976 wurde 2021 mit einer neuen Terrasse mit Treppe und Geländer ausgestattet, die sich perfekt für gemütliche BBQ-Abende im Sommer eignet. Das Haus bietet insgesamt 5 geräumige Zimmer, die sich über zwei Etagen verteilen, sowie zwei helle Tageslichtbäder. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich zu dem Badezimmer mit Dusche, ein Gäste-WC, um den Bedürfnissen einer Familie gerecht zu werden. Im Jahr 2020 wurde das Bad im Obergeschoss neu gefliest und verfügt über eine Badewanne. Die Elektrische Markise sorgt für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen und schafft so eine einladende Atmosphäre auf der Terrasse. Elektrojalousien im Wohnzimmer bieten Schutz vor zu viel Sonnenlicht und schaffen weitere Privatsphäre. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und hat eine ansprechende Ausstattungsqualität. Im Jahr 2019 wurde die Fassade des Hauses sowie der Garage und des Gartenhauses neu gestrichen. Die Wärmedämmung des Dachgeschosses sorgt für ein angenehmes Raumklima und hilft, Energiekosten zu sparen. Im Jahr 2018 wurde eine neue Öl-Zentralheizungsanlage installiert, die für wohlige Wärme sorgt. Eine neue Schornsteineinfassung wurde ebenfalls angebracht. Weitere Renovierungen umfassen ein neues Garagendach im Jahr 2017 sowie eine neue Haustür im Jahr 2016, die das Gesamtbild des Anwesens aufwerten. Im Jahr 2000 wurde das Dach komplett neu eingedeckt. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum für die ganze Familie. Das Gartenhaus mit massiver Bauweise ist ein wahres Schmuckstück und bietet zusätzlich individuell nutzbaren Raum. Dieses Einfamilienhaus punktet zudem durch seine gute Lage und Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Der Kauf dieses liebevoll gepflegten Hauses bietet eine großartige Gelegenheit für Familien Ihr neues Zuhause in einer friedvollen Umgebung zu schaffen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und lassen Sie sich von diesem Raumwunder begeistern.

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Detalles de los servicios

- freistehendes OKAL-Haus,
- Garage (Massivbau),
- Gartenhaus (Massivbau),
- Terrasse,
- elektrische Markise,
- elektr. Jalousien im Wohnbereich,
- Öl-Heizungsanlage aus 2018,
- Garten,
- 2 Tageslichtbäder,
- Gäste-WC,
- vollunterkellert (Massivbau),
- abschließbare Oliven im EG

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Todo sobre la ubicación

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 touristische 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 10 - max. 15 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 frequentireten Hauptverkehrsstraßen vorhanden.

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 143.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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. 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.

**Número de propiedad: 23115029 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87  Berlín - Tempelhof
E-Mail: tempelhof@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com