

Berlin – Lichtenrade

## Diamant espera un nuevo pulido en Lichtenrade con fantásticas perspectivas de autorrealización.

*Número de propiedad: 25115013*



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

PRECIO DE COMPRA: 679.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 632 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- 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: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## De un vistazo

Número de propiedad	25115013
Superficie habitable	ca. 130 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1927
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	679.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 105 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	28.04.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	318.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	2007



Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad





Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad





Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad





Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

A photograph of the exterior of a Von Poll Immobilien office. The building has a blue awning and a glass entrance. A family consisting of a mother, a father, and a young child are standing outside, looking at a blue folder held by the mother. The father is holding the child.

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)

Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Una primera impresión

Una joya espera una nueva vida en una zona residencial ideal para familias de Berlín-Lichtenrade, con fantásticas perspectivas de realización personal. Se vende una casa con sótano completo y 235 m<sup>2</sup> de superficie habitable/útil, construida alrededor de 1927 con sólidos métodos de construcción. La casa necesita reformas y está lista para entrar a vivir. La propiedad se encuentra en una parcela de aproximadamente 632 m<sup>2</sup> en una cuidada zona residencial de Berlín-Lichtenrade. La propiedad incluye una sólida dependencia detrás de la casa. La superficie habitable/útil de aproximadamente 235 m<sup>2</sup> ofrece un total de cinco habitaciones. Los suelos son de baldosas, linóleo y moqueta. La superficie útil de aproximadamente 105 m<sup>2</sup> se distribuye entre el sótano y el ático sin terminar. La planta baja, a la que se accede desde la entrada central con aseo de invitados, consta de un recibidor con escalera, la primera habitación (salón), la segunda habitación (comedor) y la cocina. La escalera conduce a las demás plantas. La primera planta consta de un recibidor, la primera habitación (habitación de invitados), la segunda habitación (dormitorio), la tercera habitación (dormitorio) y un baño con bañera. Una escalera conduce al ático, que ofrece amplio espacio de almacenamiento o puede convertirse en una vivienda adicional. El sótano se divide en varias estancias independientes, accesibles desde el recibidor. Un baño adicional y un acceso independiente al jardín completan la propiedad. El jardín es práctico y de fácil mantenimiento, y está rodeado de jardines vecinos, creando un encantador entorno verde y natural. Una sólida dependencia se encuentra en el jardín para uso individual. Encuentra tu nuevo hogar en este idílico barrio caracterizado por viviendas unifamiliares y plurifamiliares. En las inmediaciones encontrarás tiendas para las necesidades diarias y un cómodo acceso al transporte público. Para más información, fotos, planos y concertar una visita, ¡contáctanos!



Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – 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 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.

Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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