

Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Base sólida: acogedora casa adosada con terraza y balcón.

*Número de propiedad: 25115030*



PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 246 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25115030 - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## De un vistazo

Número de propiedad	25115030
Superficie habitable	ca. 98 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	459.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	15.10.2035	Demanda de energía final	217.29 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1965



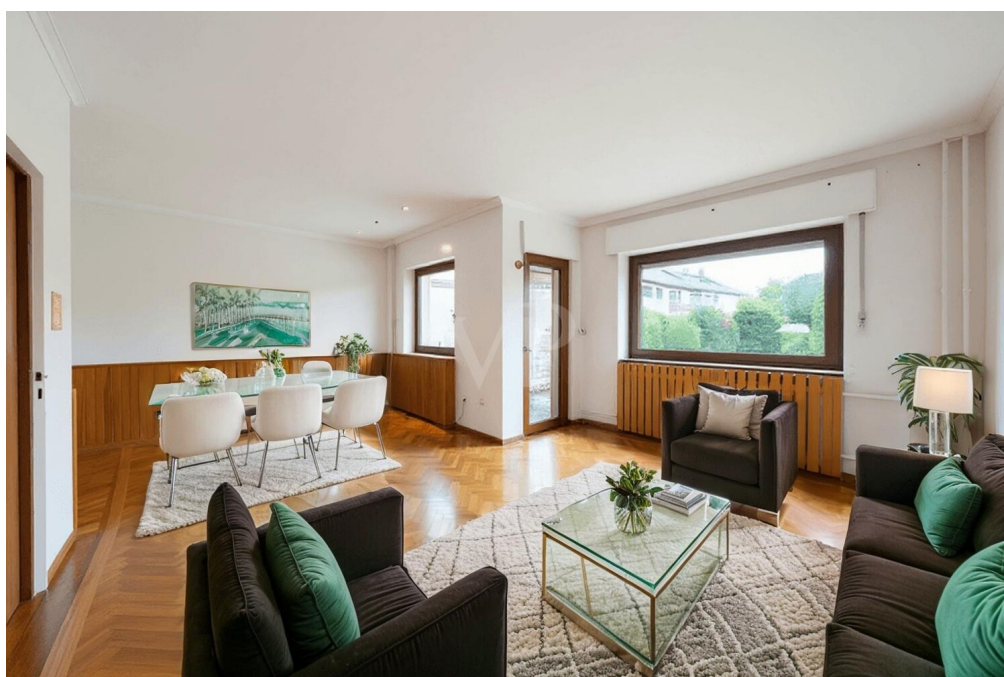
Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad





Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad





Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad





Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



[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

Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



**VP 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?

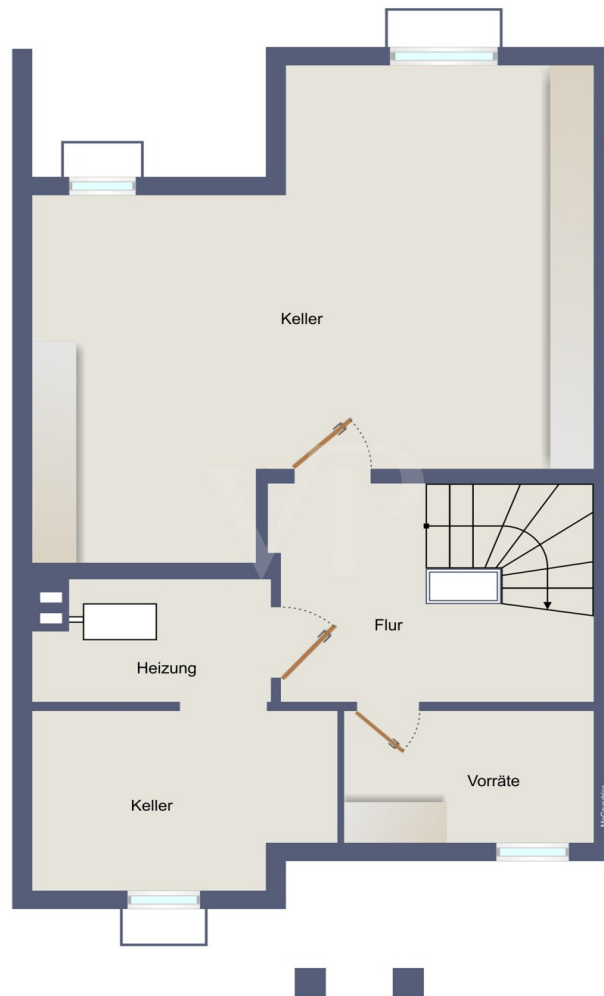
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

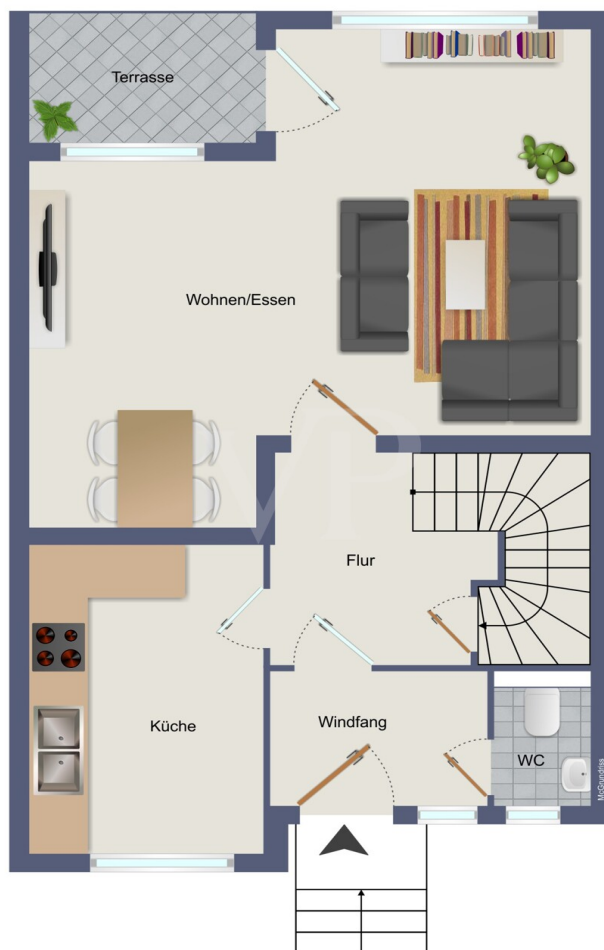
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Planos de planta









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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Una primera impresión

Esta acogedora casa adosada, construida en 1965, ofrece aproximadamente 98 m<sup>2</sup> de espacio habitable con una distribución funcional y versátiles opciones de uso. Con una parcela de aproximadamente 212 m<sup>2</sup>, dispone de amplio espacio para un retiro privado rodeado de vegetación, así como de todas las comodidades necesarias para el día a día. La tranquila zona residencial cuenta con un vecindario agradable y fácil acceso a todos los servicios esenciales. La casa cuenta con un total de cuatro habitaciones bien proporcionadas, incluyendo tres dormitorios separados ubicados en la planta superior. En la planta superior, encontrará un baño con ducha a ras de suelo, completamente modernizado en 2016. Un aseo de cortesía en la planta baja completa la oferta, ideal para visitas y para la vida familiar diaria. El acogedor salón-comedor constituye el corazón de la casa. Aquí, el moderno techo Plameco con focos integrados crea un ambiente evocador, perfecto para pasar tiempo con familiares y amigos. Los amplios ventanales proporcionan luz natural y una agradable vista a la terraza y al cuidado jardín. Un toldo, instalado en el año 2000, proporciona una agradable sombra en los días soleados. La cocina independiente está equipada de forma funcional y ofrece amplio espacio de trabajo y almacenamiento. Un trastero en la planta superior facilita la organización del día a día. Desde el año 2000, se han renovado numerosos elementos como parte de las continuas obras de mantenimiento y modernización: las ventanas que dan a la calle y la puerta principal se reemplazaron en 2011, y la fachada se renovó e instaló una moderna cocina en 2010. El aislamiento del tejado y el ático se revisó en 2000, al igual que el quemador de la calefacción. Recientemente, en 2024, se instaló una nueva puerta de triple acristalamiento en la terraza, un paso más hacia la eficiencia energética y la seguridad. La propiedad también cuenta con ventanas de madera con doble acristalamiento, persianas manuales, un balcón y un garaje independiente, que se adquiere mediante cuotas de copropiedad. La propiedad está equipada con un sistema de calefacción de gasóleo, que puede complementarse con un sistema de calefacción de gas adicional. La calidad de los accesorios y el mobiliario cumple con los más altos estándares y proporciona una base sólida. Sin embargo, es importante planificar las reformas para aprovechar al máximo el potencial de esta casa y hacer realidad sus ideas individuales de vida y confort. Quien busque una propiedad con potencial de desarrollo que combine la seguridad en una ubicación tranquila con una distribución funcional, encontrará en esta una inversión que vale la pena. La combinación de un barrio consolidado, un jardín privado y una distribución práctica confiere a esta casa adosada un encanto idílico y le invita a visitarla personalmente. No dude en concertar una cita y descubra cómo puede crear la casa de sus sueños.

Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Todo sobre la ubicación

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 Oberghell, 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.

Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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)