

Berlin - Lichtenrade

Zeitlose Eleganz – 239 m² Wohnfläche & 7 Zimmer!

Número de propiedad: 26115023



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 819.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 239,47 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 684 m²**

Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - 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: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

De un vistazo

Número de propiedad	26115023
Superficie habitable	ca. 239,47 m²
Habitaciones	7
Baños	3
Año de construcción	1935
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	819.500 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2005
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 109 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	08.03.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	420.58 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1935

Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

La propiedad



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Tempelhof**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

La propiedad



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



VON POLL IMMOBILIEN

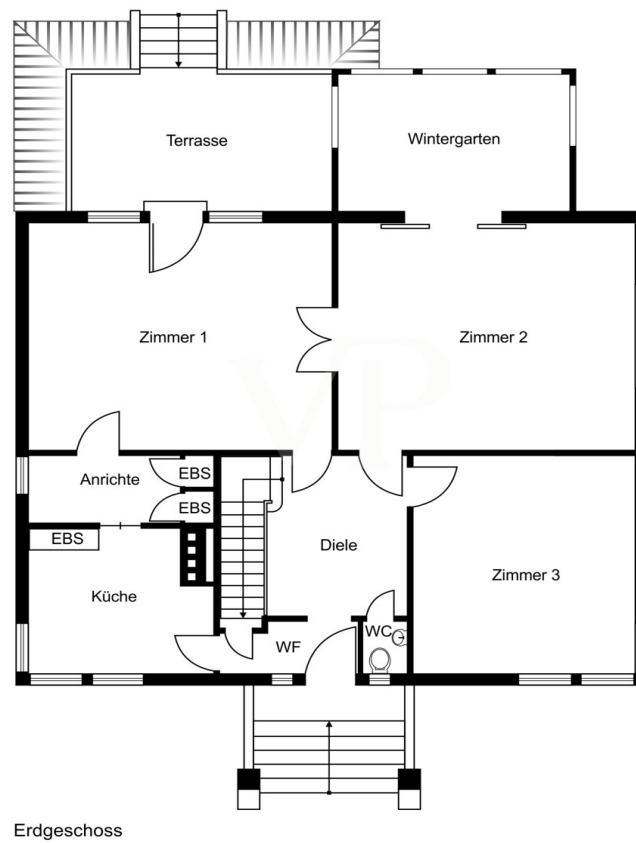
Finden Sie Ihre Immobilie.

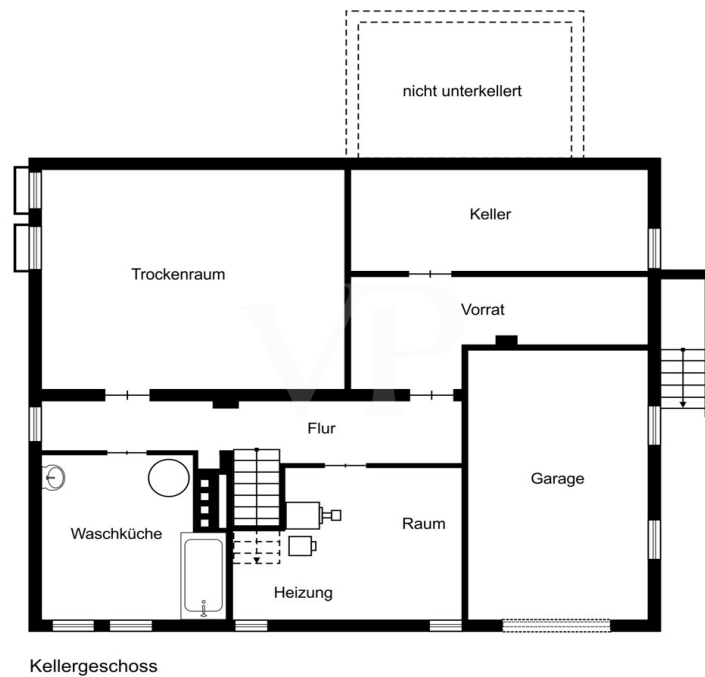
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - 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: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

Una primera impresión

Dieses im Jahr 1935 erbaute Haus verbindet die Großzügigkeit und Eleganz seiner Entstehungszeit mit einer über Jahrzehnte gewachsenen, sehr gepflegten Atmosphäre. Viele liebevoll erhaltene Details erinnern noch heute daran und verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter.

Schon beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einer angenehmen Großzügigkeit empfangen. Die einladende Diele mit ihrem zeittypischen Steinboden erschließt alle Räume des Erdgeschosses und führt über die repräsentative Treppe ins Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich das helle Wohnzimmer, das Esszimmer, ein weiteres Zimmer, das bislang als Arbeitszimmer genutzt wurde, sowie Küche, Gäste-WC und der Wintergarten. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den Wintergarten, der einen idyllischen Blick in den Garten bietet, während das Esszimmer direkt auf die Terrasse führt. Wohn- und Esszimmer sind durch eine stilvolle Flügeltür miteinander verbunden. Die Küche mit ihrem zeittypischen Steinfliesenboden und den über Eck angeordneten Fenstern besitzt ihren ganz eigenen Charme.

Auch im Obergeschoss setzt sich die großzügige Raumaufteilung fort. Vier Zimmer, zwei Bäder und ein separates WC bieten viel Platz für Familie, Gäste oder zum Arbeiten. Zwei Zimmer haben direkten Zugang zum Balkon und ein weiteres verfügt über einen eigenen Zugang zu einem der Bäder. Eines ist mit zwei Waschbecken und einer Dusche, das andere mit zwei Waschbecken, einer Badewanne und einem Bidet ausgestattet. Das kreisrunde Fenster im separaten WC und die Rundbogenfenster im Dachgeschoss setzen reizvolle architektonische Akzente.

Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und hält zusätzliche Fläche für eine mögliche spätere Nutzung bereit. Im Kellergeschoss befindet sich neben Nutz- und Abstellflächen ein Raum, der früher als Badezimmer und Waschküche genutzt wurde und entsprechend wieder aktiviert werden könnte. Eine Garage auf dem Grundstück ergänzt die vorhandenen Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Technisch und energetisch entspricht das Haus in Teilen noch dem Stand seiner Bauzeit. Für die nächsten Jahre liegt daher eine Aufgabe darin, die technische und energetische Ausstattung zeitgemäß weiterzuentwickeln. Die sehr gute und gepflegte Grundsubstanz bietet dafür eine solide Basis.

Das Haus wurde über die Jahre gut gepflegt und an verschiedenen Stellen instand gesetzt. So wurde die Dacheindeckung 2002 erneuert und die Fassade im selben Jahr gestrichen. 2005 wurden Parkett und Treppen aufgearbeitet, das Esszimmer und der Wintergarten mit

Isolierverglasung ausgestattet und der Balkon modernisiert.

Der großzügige und liebevoll angelegte Garten bietet viel Grün, Ruhe und Privatsphäre. Die einladende Terrasse fügt sich harmonisch in den Garten ein. Eine Garage ergänzt das Grundstück.

Wir freuen uns, Ihnen dieses einladende Haus bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin.

Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

Detalles de los servicios

- Großzügiger Garten
- Terrasse
- Doppelkastenfenster, Holz
- Isoglasfenster (Holz) im Esszimmer und Wintergarten
- Elektrische Jalousien
- Parkett und Steinboden im EG
- Gäste-WC im EG
- Balkon
- Badezimmer im OG mit zwei Handwaschbecken, Badewanne und Bidet
- Separates WC im OG
- Weiteres Badezimmer im OG mit zwei Handwaschbecken und Dusche
- Garage

Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Berlin-Lichtenrade, einem gewachsenen und zugleich ausgesprochen grünen Ortsteil im Süden von Tempelhof-Schöneberg.

Der S-Bahnhof Lichtenrade ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von hier besteht mit der S2 eine direkte Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt; den Potsdamer Platz erreichen Sie mit der S-Bahn in rund 21 Minuten. Ergänzend verkehren die Buslinien M76, 172 und 275.

Die nahegelegene Bahnhofstraße bildet das Stadtteilzentrum von Lichtenrade und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Gastronomie und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Auch Schulen, Kindertagesstätten und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich im näheren Umfeld.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt die Lage durch ihren hohen Grün- und Erholungswert. Mit dem Lichtenrader Graben, der Nachtbucht, dem Volkspark Lichtenrade und weiteren Grünflächen bietet das Umfeld zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und aktive Freizeitgestaltung. Ein besonderes Plus ist die Nähe zum Berliner Mauerweg, dessen Zugang nur rund 700 Meter entfernt liegt. Die historische Route entlang des ehemaligen Grenzverlaufs verbindet Berlin und Brandenburg und lädt heute zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren durch abwechslungsreiche Landschaften ein. Damit eröffnet sich in unmittelbarer Nähe ein attraktiver Zugang zu Natur und Naherholung bis ins angrenzende Brandenburg.

Gleichzeitig ist über den Lichtenrader Damm (B96) eine wichtige übergeordnete Straßenverbindung gut erreichbar. Die Kombination aus sehr guter Anbindung, gewachsener Wohnstruktur, umfassender Nahversorgung und viel Grün macht Lichtenrade zu einem attraktiven Wohnstandort im Süden Berlins.

Número de propiedad: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

Otros datos

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26115023 - 12307 Berlin - Lichtenrade

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Noel Kanpara

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com