

Berlin

# Endlich gefunden - traumhaftes Baugrundstück mit Bungalow und Garage

---

**CODE DU BIEN: 25115033**



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

---

**PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 601 m<sup>2</sup>**

---

CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25115033	Prix d'achat	475.000 EUR
Surface habitable	ca. 58 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2007
Chambres à coucher	1	Aménagement	Jardin / utilisation partagée
Salles de bains	1		
Année de construction	1964		
Place de stationnement	1 x Garage		

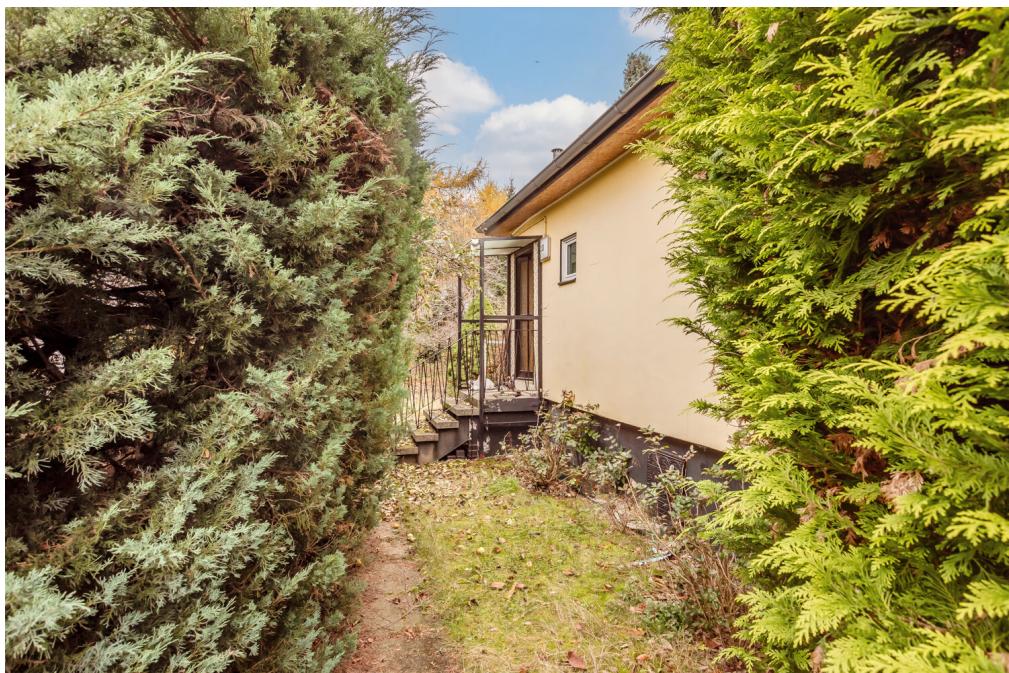
CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	337.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A composite image showing the exterior of a VP real estate office with a blue awning and a family (a man, a woman, and a child) interacting with a real estate agent in front of a house.

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)

CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

## La propriété



### 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  
OF THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein teilunterkellerter 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.

CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

## Tout sur l'emplacement

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- ger und 70-ger 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.

CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin

## Plus d'informations

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 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. 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.

**CODE DU BIEN: 25115033 - 12307 Berlin**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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