

Berlin – Lichtenrade

## Élégant bungalow KAMPA doté de nombreux équipements et d'une terrasse ensoleillée

CODE DU BIEN: 25115006



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 701 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

**CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25115006          |
| Surface habitable      | ca. 165 m²        |
| Type de toiture        | Toit en pavillon  |
| Disponible à partir du | 05.11.2025        |
| Pièces                 | 5                 |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1980              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 649.000 EUR                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 1991                                                                        |
| État de la propriété         | Bon état                                                                    |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 125 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.05.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 126.30 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1980                                        |

CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété



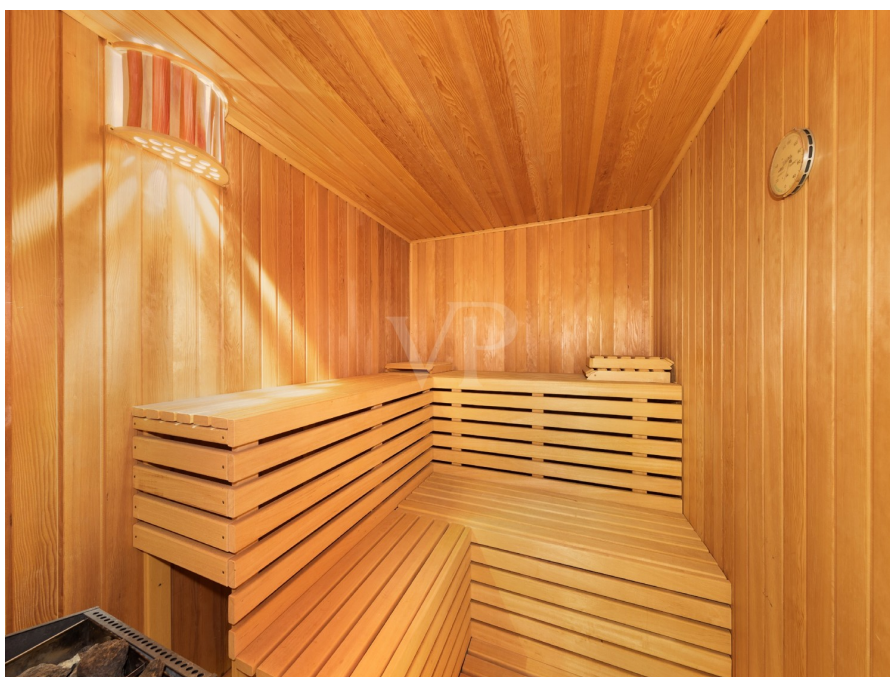
CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

# La propriété



**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)

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**



**VP 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)

CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

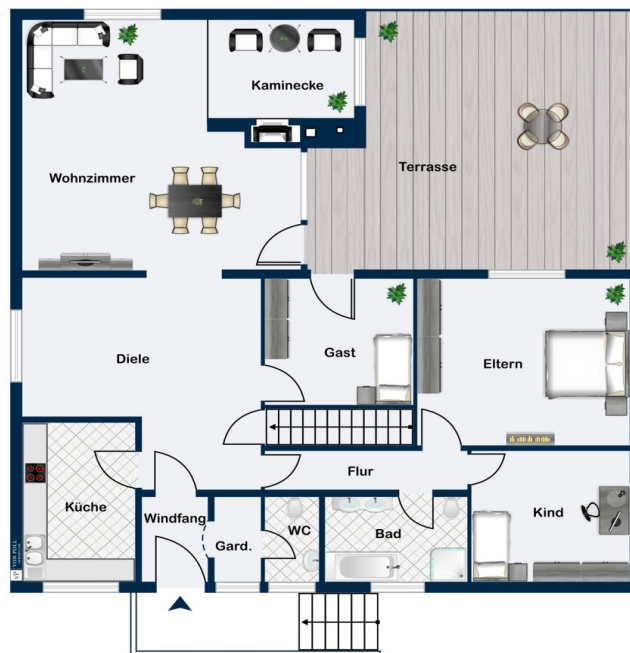
## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Plans d'étage



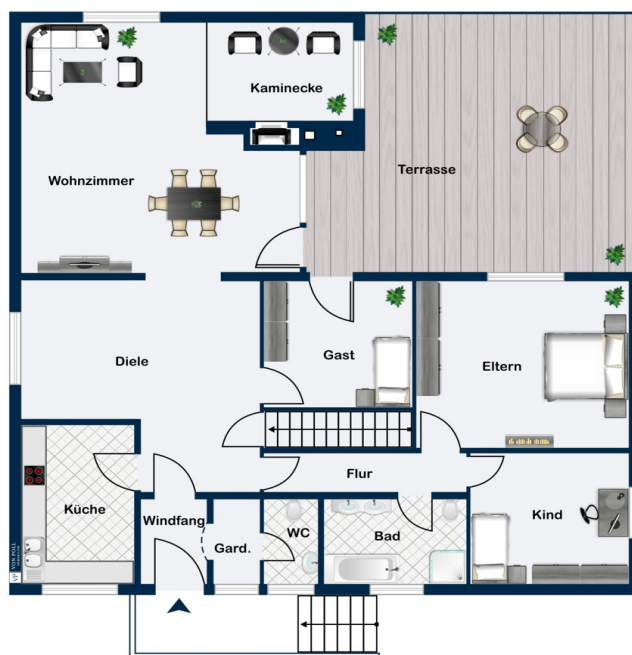
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Une première impression

Ce bungalow KAMPA, en excellent état et d'une surface habitable d'environ 152,2 m<sup>2</sup>, est situé sur un terrain spacieux d'environ 701 m<sup>2</sup>. Construit en 1980, il a bénéficié de sa dernière rénovation en 1991, incluant un nouveau système de chauffage (poêle). L'association du chauffage central et du chauffage au sol assure un confort thermique optimal durant les mois les plus froids. Le bungalow comprend cinq pièces, dont trois chambres, offrant un espace généreux pour une famille ou pouvant être aménagé en bureaux ou chambres d'amis. La salle de bain est fonctionnelle et équipée de tout le nécessaire. La maison est construite avec une isolation extérieure multicouche et ses fenêtres en bois isolées garantissent une excellente performance énergétique et une protection optimale contre les intempéries. Un système d'alarme et un éclairage extérieur sécurisé renforcent la sécurité des lieux. Le portail électrique et l'interphone contribuent au confort et à la sécurité de la propriété. Les stores électriques offrent un confort supplémentaire et sont faciles à utiliser. Le séjour est agrémenté d'une cheminée chaleureuse, pièce maîtresse idéale pour des soirées conviviales et des moments de détente. Un atout majeur est le spacieux hall d'entrée, qui fait office de salle à manger et offre un espace généreux pour les repas en famille ou pour recevoir des invités. Le jardin exposé sud-ouest est soigneusement aménagé avec des arbres et des haies matures. La grande terrasse, équipée d'un large auvent, offre de l'ombre et permet de profiter pleinement de l'extérieur. Un gazebo offre un abri supplémentaire et une intimité appréciable au cœur de la verdure. Ces espaces extérieurs invitent à la détente et à la flânerie. Autre point fort : le sous-sol, où un sauna avec douche a été installé. Vous pourrez vous y relaxer et vous ressourcer après une longue journée. Les équipements et les finitions de la propriété sont de qualité et répondent à toutes les exigences essentielles d'un confort optimal. Le bungalow offre une base solide pour une décoration intérieure personnalisée et un espace propice à la personnalisation. Cette propriété bien entretenue offre de nombreuses possibilités pour créer un foyer chaleureux. Grâce à son emplacement calme et central, cette propriété est idéale pour les familles et les couples recherchant un espace de vie spacieux et modulable. Les visites sont possibles sur rendez-vous. N'hésitez pas à programmer une visite pour découvrir par vous-même les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Détails des commodités

mehrschaliger Außenwandaufbau  
Isolierverglasung in Holz  
Alarmanlage und sicherheitstechnische Illumination  
Gegensprechanlage  
elektrischer Toröffner  
elektrische Jalousien  
Kaminbereich im Wohnzimmer  
große Diele als Esszimmer  
Saunabereich mit Dusche im Untergeschoß  
große Terrasse nach Süd-West mit breiter Markise  
gewachsener Baum- und Heckenbestand  
Gartenlaube

CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Tout sur l'emplacement

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 touristiche 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.

CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

CODE DU BIEN: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Contact

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

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)

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

---

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