

Berlin – Lichtenrade

# Diamant attend un nouveau polissage à Lichtenrade, avec des perspectives fantastiques d'épanouissement personnel.

CODE DU BIEN: 25115013



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

PRIX D'ACHAT: 679.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 632 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- 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: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25115013          |
| Surface habitable      | ca. 130 m²        |
| Pièces                 | 5                 |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 1927              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 679.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 105 m²                                                                |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                   |

CODE DU BIEN: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 318.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2007                      |



CODE DU BIEN: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété





CODE DU BIEN: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété





CODE DU BIEN: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété





CODE DU BIEN: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN<sup>®</sup>



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: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Une première impression

Une maison à fort potentiel, avec sous-sol complet et 235 m<sup>2</sup> habitables, est à vendre dans un quartier résidentiel paisible de Berlin-Lichtenrade. Construite vers 1927 selon des méthodes de construction robustes, elle nécessite des travaux de rénovation et est disponible immédiatement. La propriété se situe sur un terrain d'environ 632 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel bien entretenu de Berlin-Lichtenrade. Une dépendance solide se trouve à l'arrière de la maison. Les 235 m<sup>2</sup> habitables offrent cinq pièces. Les sols sont recouverts de carrelage, de linoléum et de moquette. Environ 105 m<sup>2</sup> d'espace utilisable sont répartis entre le sous-sol et les combles non aménagés. Le rez-de-chaussée, accessible par l'entrée principale avec WC invités, comprend un hall d'entrée avec escalier, un salon, une salle à manger et une cuisine. L'escalier dessert les autres étages. Le rez-de-chaussée comprend un couloir, une chambre d'amis, deux chambres et une salle de bains avec baignoire. Un escalier mène aux combles, qui offrent un vaste espace de rangement ou peuvent être aménagés en espace de vie supplémentaire. Le sous-sol est divisé en plusieurs pièces indépendantes, accessibles depuis le couloir. Une salle de bains supplémentaire et un accès indépendant au jardin complètent la propriété. Le jardin, facile d'entretien, est entouré de jardins voisins, créant un cadre verdoyant et naturel des plus agréables. Une dépendance solide se trouve dans le jardin et est à la disposition des occupants. Trouvez votre nouvelle maison dans ce quartier idyllique composé de maisons individuelles et d'immeubles résidentiels. Commerces de proximité et transports en commun sont à deux pas. Pour plus d'informations, des photos, les plans et pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter !



CODE DU BIEN: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25115013 - 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 tourischtsche 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: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25115013 - 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)