

Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

# Solide fondation : maison mitoyenne accueillante avec terrasse et balcon !

**CODE DU BIEN: 25115030**



**PRIX D'ACHAT: 428.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 246 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## En un coup d'œil

|                               |                             |                                     |  |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25115030</b>             | <b>Prix d'achat</b>                 | <b>428.000 EUR</b>   |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 98 m<sup>2</sup></b> | <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison en bande centrale</b>  |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>      | <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Pièces</b>                 | <b>4</b>                    | <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2016</b>  |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                    | <b>État de la propriété</b>         | <b>A rénover</b>   |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                    | <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>  |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1965</b>                 | <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Garage</b>           | <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>             |

CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## Informations énergétiques

|  |                   |   |                               |
|--|-------------------|---|-------------------------------|
| Chauffage                                  | <b>Huile</b>      | Certification énergétique                             | <b>Diagnostic énergétique</b> |
| Certification énergétique valable jusqu'au | <b>15.10.2035</b> | Consommation d'énergie                                | <b>217.29 kWh/m²a</b>         |
| Source d'alimentation                      | <b>Gaz</b>        | Classement énergétique                                | <b>G</b>                      |
|  |                   | Année de construction selon le certificat énergétique | <b>1965</b>                   |

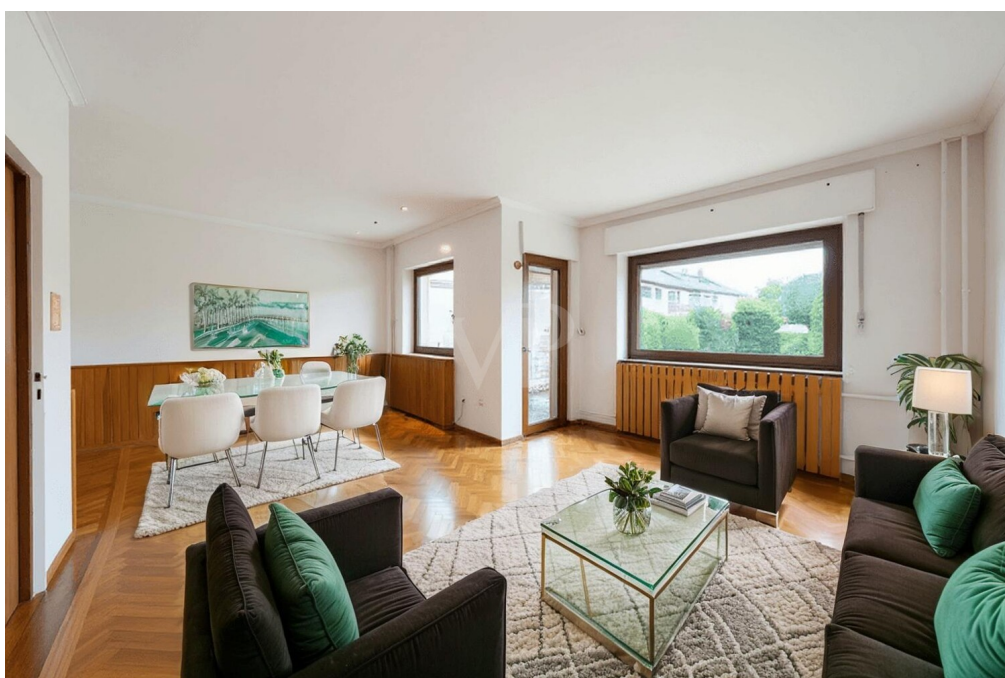
CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La propriété



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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La propriété



[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

CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La propriété



**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?

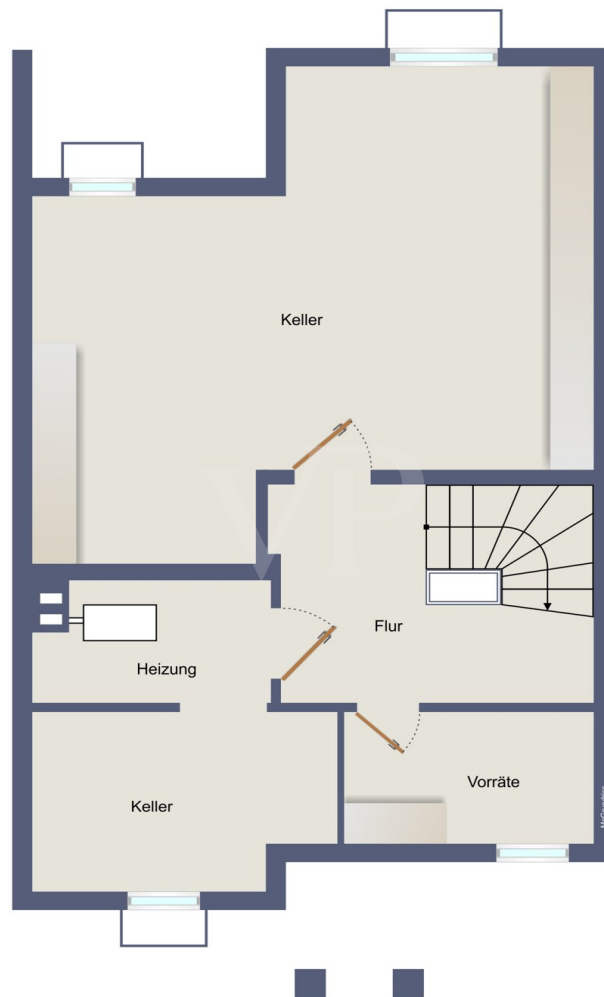
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## Plans d'étage







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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Une première impression

Cette charmante maison mitoyenne, construite en 1965, offre environ 98 m<sup>2</sup> de surface habitable, agencée de façon fonctionnelle et offrant de multiples possibilités d'aménagement. Sur un terrain d'environ 212 m<sup>2</sup>, vous bénéficiez d'un espace généreux pour un havre de paix privé, entouré de verdure, tout en profitant de toutes les commodités nécessaires au quotidien. Située dans un quartier résidentiel calme, elle jouit d'un voisinage agréable et d'un accès facile à tous les services essentiels. La maison comprend quatre pièces aux proportions harmonieuses, dont trois chambres séparées à l'étage. À l'étage, vous trouverez une salle de bains avec douche à l'italienne, entièrement rénovée en 2016. Un WC au rez-de-chaussée complète l'ensemble, pratique pour les visiteurs et la vie de famille au quotidien. Le salon-salle à manger, convivial et lumineux, constitue le cœur de la maison. Le plafond moderne Plameco, intégrant des spots, y crée une ambiance chaleureuse, idéale pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. De grandes fenêtres laissent entrer la lumière naturelle et offrent une vue agréable sur la terrasse et le jardin soigné. Un store, installé en 2000, procure une agréable sensation d'ombre lors des journées ensoleillées. La cuisine aménagée, séparée et fonctionnelle, offre un espace de travail et de rangement généreux. Un cellier à l'étage permet une organisation optimale au quotidien. Depuis 2000, de nombreux éléments ont été rénovés dans le cadre de travaux d'entretien et de modernisation : les fenêtres donnant sur la rue et la porte d'entrée ont été remplacées en 2011, et la façade a été rénovée avec l'installation d'une cuisine aménagée moderne en 2010. L'isolation de la toiture et des combles a été refaite en 2000, de même que le système de chauffage. Plus récemment, en 2024, la terrasse a été équipée d'une nouvelle porte-fenêtre à triple vitrage, contribuant ainsi à l'efficacité énergétique et à la sécurité. Le bien comprend également des fenêtres en bois à double vitrage, des stores manuels, un balcon et un garage indépendant, acquis en copropriété. Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul, pouvant être complétée par un chauffage d'appoint au gaz. La qualité des installations et des équipements est excellente et offre une base solide. Cependant, des rénovations sont à prévoir pour exploiter pleinement le potentiel de cette maison et concrétiser vos envies de confort et de style de vie. Toute personne recherchant une propriété à fort potentiel d'aménagement, alliant sécurité et tranquillité dans un quartier paisible à un agencement fonctionnel, trouvera dans cette maison un investissement judicieux. Située dans un quartier résidentiel établi, avec son jardin privatif et sa configuration pratique, cette maison mitoyenne possède un charme idyllique et vous invite à la visiter. N'hésitez pas à prendre rendez-vous et découvrez par vous-même comment créer la maison de vos rêves.

**CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Détails des commodités

- Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche (OG)
- Gäste-WC (EG)
- Garage
- Spitzboden (nicht ausgebaut)
- zweifachisoliertverglaste 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.

**CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Tout sur l'emplacement

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 Oberfell, 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.**

**CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## **Plus d'informations**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - 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)**