

Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

# Energieeffizienz trifft auf zauberhafte Doppelhaushälfte!

CODE DU BIEN: 25115025



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

PRIX D'ACHAT: 573.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 319 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25115025 - 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: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25115025
Surface habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	573.500 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

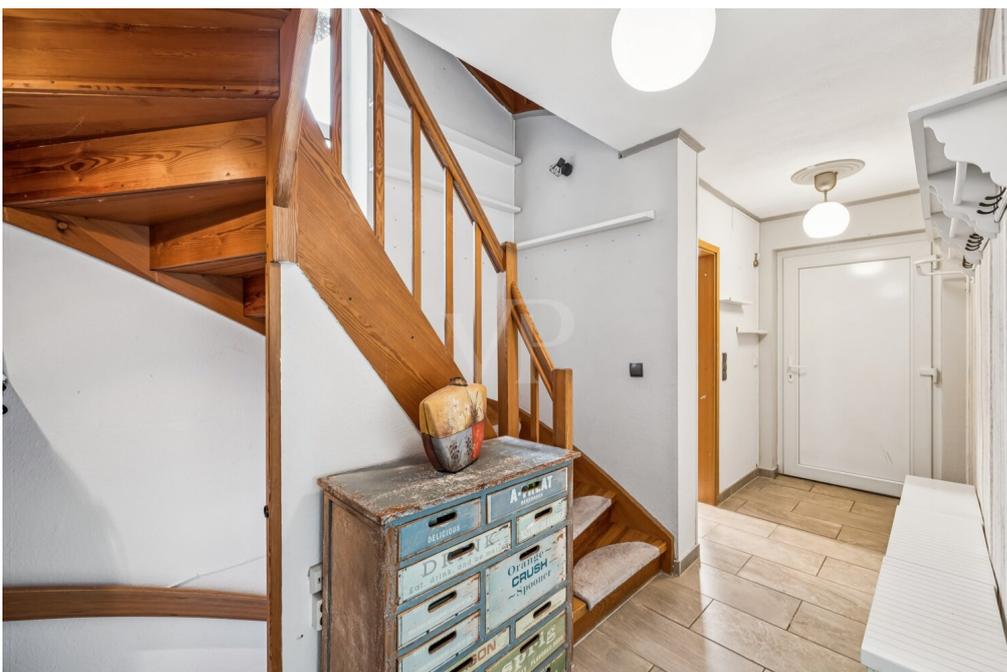
CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	64.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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)

CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

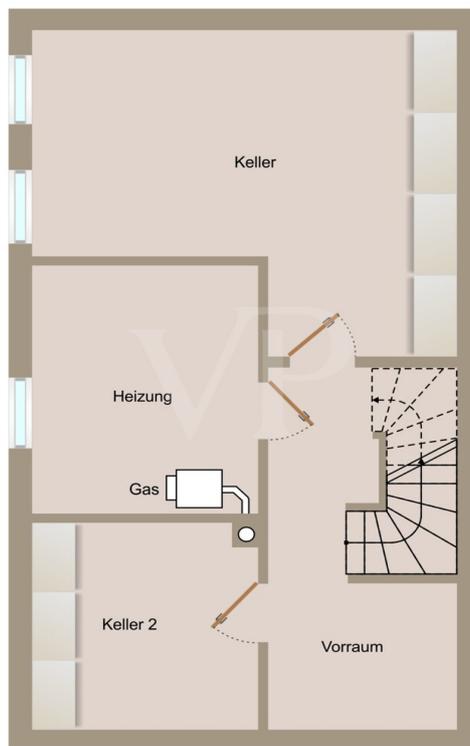
## La propriété

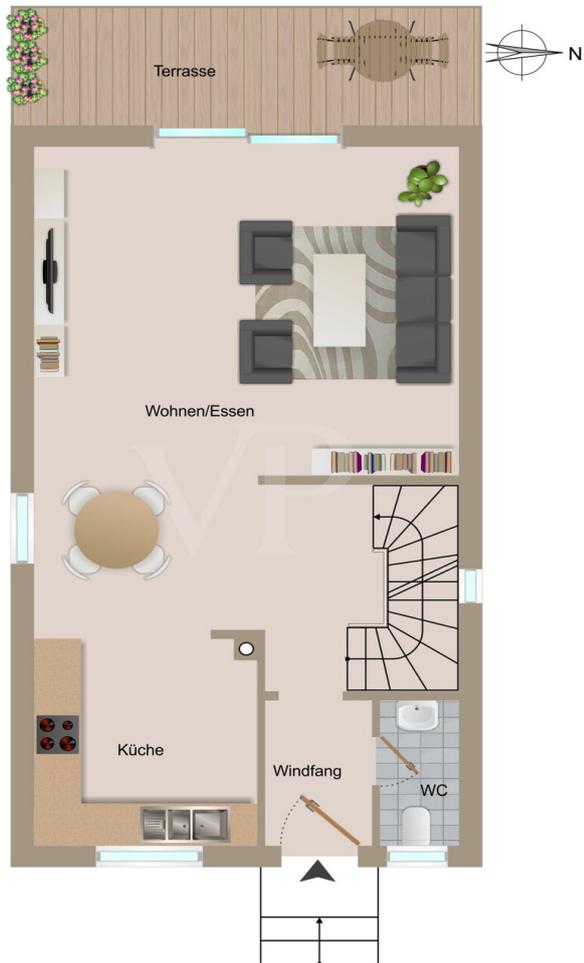


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

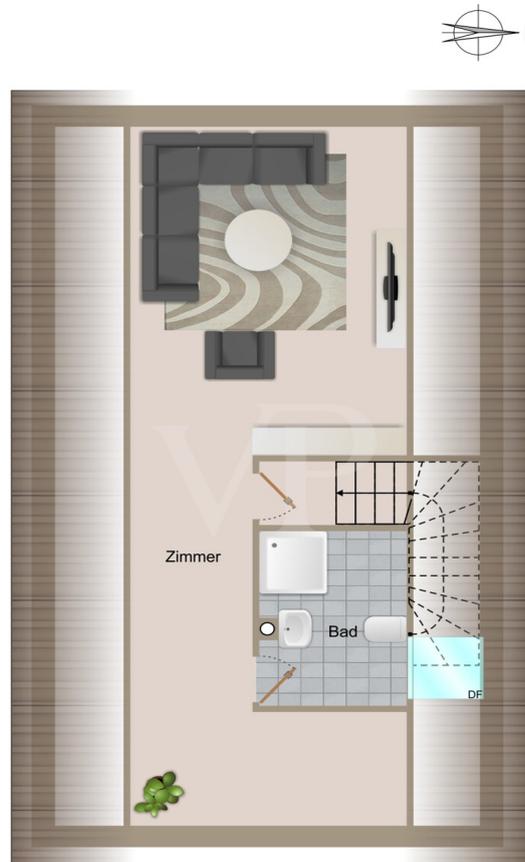
CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## 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: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Une première impression

Willkommen in dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989, die in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend gelegen ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von etwa 319 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses Haus als einladende Immobilie mit optimaler Raumaufteilung, in der sich Komfort, Funktionalität und ein Gefühl von Heimat harmonisch verbinden.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und einem beheizbarem Keller. Sie bietet mit insgesamt fünf Zimmern viel Platz für individuelle Wohnwünsche. Vier praktische Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. Zwei Badezimmer – ein Tageslichtbad im Obergeschoss sowie ein praktisches Duschbad im Dachgeschoss – sorgen für entspanntes Miteinander. Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein Gäste-WC zur Verfügung, das im Jahr 2004 modernisiert wurde.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss besticht durch großzügige Fensterflächen, die für viel Helligkeit und eine warme Atmosphäre sorgen. Hier erleben Sie das Gefühl von Geborgenheit, das ein echtes Zuhause auszeichnet. Die integrierte Einbauküche aus 2017 lässt keine Wünsche offen und bietet viel Raum für kulinarische Freude im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, 2016 erneuerte Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Garten.

Komfort kommt in dieser Doppelhaushälfte nicht zu kurz: Dank Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss erleben Sie auch in der kälteren Jahreszeit wohltuende Wärme. Elektrische Jalousien im Erdgeschoss, ausgestattet mit einer praktischen Zeitschaltuhr, sorgen für zusätzliche Annehmlichkeit. Die Umstellung der Heizung von Öl auf eine moderne Gasheizung erfolgte bereits 2006.

In den vergangenen Jahren wurde das Haus stetig modernisiert und instand gehalten. Das Tageslichtbad und das Gäste-WC erhielten 2004 eine Frischekur, das Duschbad im Dachgeschoss wurde 2010 erneuert. 2018 wurde der straßenseitige Zaun und 2024 das Geländer des im Obergeschoss befindlichen Balkones modernisiert. Die durchgeführten Maßnahmen unterstreichen den guten Gesamteindruck des Hauses.

Die Lage besticht durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Entdecken Sie eine Doppelhaushälfte, die Offenheit, einladende Wohnatmosphäre und moderne Ausstattungsdetails vereint .

Bitte beachten Sie, dass diese Doppelhaushälfte Teil einer Eigentümergemeinschaft von drei Parteien ist. Die zum Erwerb stehenden Miteigentumsanteile betragen 319/1000stel. Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch zur Verfügung und freuen uns mit Ihnen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Détails des commodités

- elektrische Jalousien inkl. Zeitschaltuhr
- großzügige Terrasse inkl. Schutzgitter und elektr. Markise
- Fußbodenheizung im EG und OG
- Tageslichtbad
- Duschbad
- Gäste - WC
- EBK
- Carport
- Geräteschuppen
- voll unterkellertes Haus

CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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 touristische 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.

Der S-Bahnhof Schichauweg ist in ca. 450 m Entfernung schnell erreicht.

Andere S - und U- Bahnen stellen darüber hinaus über eine schnelle Busverbindung den direkten Kontakt zur Innenstadt

- X83 Richtung Clayallee über S-Bhf Steglitz und Schloßstraße,
- Richtung Buckower Chaussee ca. 1 km Bus M11 nach Dahlem oder S Bhf Schöneeweide über Johannisthaler Chaussee,
- Richtung Lichtenrader Damm ca. 1 km Bus X76 bis U-Bhf Alst Mariendorf in ca. 15 - 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.

CODE DU BIEN: 25115025 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25115025 - 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)