

Berlin – Lichtenrade

# Doppelhaushälfte mit Südterrasse und individuellen Gestaltungsspielraum

????????? ??????????: 25115023



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

???? ??????: 443.500 EUR • ??????????: ca. 103 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 310 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ??? ??????

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 25115023                              |
| ???????????                  | ca. 103 m²                            |
| ?????????                    | 5                                     |
| ?????????? ???<br>?????????? | 3                                     |
| ??????????                   | 1                                     |
| ???? ????????????            | 1970                                  |
| ????? ????????????           | 1 x ???????????<br>????? ???????????? |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                 | 443.500 EUR                                                                           |
| ??????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????           | 2002                                                                                  |
| ????????<br>???????????     | ???????                                                                               |
| ??????????????????<br>????? | ca. 42 m²                                                                             |
| ??????                      | ???????, WC<br>???????????, ??????,<br>???????????????<br>?????????                   |

??????? ???????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

????????????? ??????????

|                                               |                      |                                                                   |                |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                      | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                   | BEDARF         |
| ???? ???????????                              | ????                 | ?????? ???????<br>??????????                                      | 233.27 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 16.06.2035           | ?????????<br>????????????<br>?????????                            | G              |
| ???? ???????????                              | ????                 | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1970           |

???????? ?????????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ?????????



???????? ??: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ???????



??????? ???????? : 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ?????????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ???????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



???????? ??: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ???????



??????? ???????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ?????????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



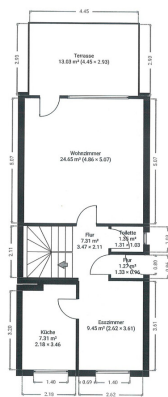
??????? ???????? : 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????

Elisabethstraße 248, 12307 Berlin, Berlin, DE  
ETAGE: 3

magicplan

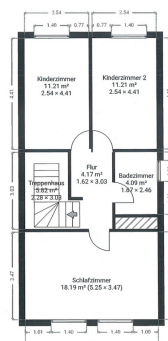
▼ Erdgeschoss



Haltungsbeschränkungen gelten gemäß Vertragsbestimmungen des DV Büro Melanie Basse-Cinkals

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 2/13

▼ Dach



Haltungsbeschränkungen gelten gemäß Vertragsbestimmungen des DV Büro Melanie Basse-Cinkals

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 7/13

??????? ???????? : 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????

▼ 1. Untergeschoss



Heftungsbeschränkungen gelten gemäß Vertragsbestimmungen des DV Büro Makler Besser Circle

0 1 2 3 4m  
1:100

# 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

??????? ?????????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



???????? ??: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?? ????????

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)

VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.



**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)

??????? ?????????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## ??? ?????? ?????????

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in einer etablierten Wohnlage – einer Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1970, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten bietet, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Das Wohnhaus überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem rund 310 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Hier finden Sie die ideale Grundlage, um Ihre Träume zu erfüllen und langfristig anzukommen.

Die Raumaufteilung ist funktional und sorgfältig geplant: Insgesamt stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, davon drei helle Schlafzimmer. Damit eignet sich das Haus optimal für Familien, Paare oder auch Freiberufler, die viel Platz für individuelle Bedürfnisse suchen. Ein geräumiges Wohnzimmer bietet Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse, auf der Sie den Tag entspannt ausklingen lassen oder Freunde und Familie empfangen können.

Die Küche und das Esszimmer sind separat gehalten – so haben Sie ausreichend Raum für das Kochen und gemeinsame Mahlzeiten. Die Küche ist mit einem Gasanschluss allein für das Kochen ausgestattet – eine praktische Lösung für jeden Hobbykoch. Das großzügige Badezimmer mit Dusche und Wanne sorgt durch funktionale Aufteilung und Tageslicht für Wohlbefinden im Alltag.

Bodenbeläge aus Echtholz-Stabparkett unterstreichen den klassischen Charakter des Hauses. Besonders hervorzuheben ist der große Keller: Ein separater Eingang ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum oder Stauraum. Hier lassen sich individuelle Wohnwünsche hervorragend umsetzen.

Die Ausstattungsqualität ist einfach, was Ihnen die Möglichkeit bietet, mit eigenen Ideen und Investitionen das Haus nach Ihrem Geschmack zu gestalten. Bei der letzten Modernisierung im Jahr 2002 wurde der Brenner für die Zentralheizung erneuert. Die Heizungsart basiert auf Zentralheizung; geheizt wird mit Öl. Für das Kochen ist Gas liegt an – eine Kombination, die für viele Haushalte zuverlässig und praktisch ist.

Holz-Isolierglasfenster sorgen zudem für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstützen den Werterhalt der Immobilie.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet Ihnen aber viel Potenzial zur Entfaltung Ihrer Wünsche. Hier können Sie das Wohnumfeld nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten – von der Modernisierung der Oberflächen über technisches Update bis zur kreativen Nutzung des großen Kellers.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihre neue Adresse ganz nach Ihren Bedürfnissen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Doppelhaushälfte mit 3 Schlafzimmern – einem soliden

Fundament, um das eigene Lebensumfeld Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

??????? ???????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

???????????????? ???? ?????????

Süd-Terrasse  
separater Kellereingang  
Küche und Esszimmer getrennt  
3 Schlafzimmer  
Echtholz-Stabparkett  
neuer Brenner für die Heizung  
Gas zum Kochen  
Holz-Isolierglasfenster  
großer Keller als Hobbyraum gestaltbar  
alle Möglichkeiten für die Umsetzung der eigenen Wünsche und Träume

??????? ?????????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

?????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 233.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 25115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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