

Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

?????? ?????: ?????????? ?????????????? ??
?????? ??? ?????????!

?????? ??????: 25115030



???? ??????: 428.000 EUR • ??????????: ca. 98 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 246 m²

?????? ?????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

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

????????? ??????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

?? ??? ?????

????????? ??????????	25115030
???????????	ca. 98 m ²
?????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
????????????? ????	3
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1965
????? ??????????????	1 x ??????

????? ????????	428.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2016
???????????	???????
???????????????????	ca. 50 m ²
???????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

????????? ??????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

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

????? ????????????	?????	?????????????????	BEDARF
???????????????	15.10.2035	???????????????	
???????????????????		?????? ????????	217.29 kWh/m ² a
?????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	G
		???????????????	
		???????????????	
		???????????????	1965
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

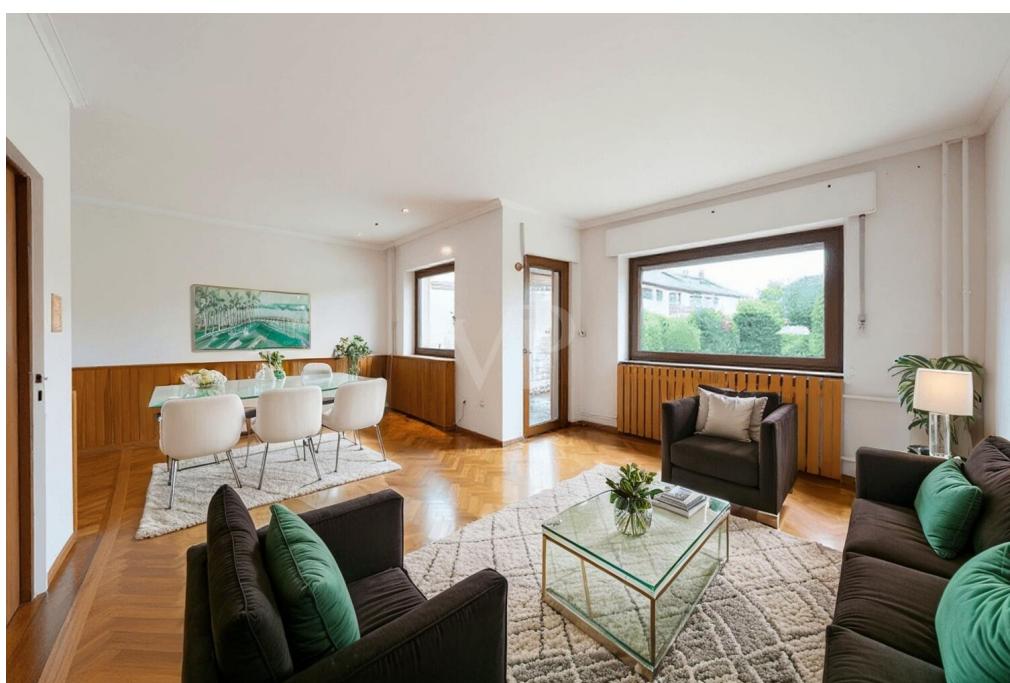
???????? ?????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

?? ???????



???????? ?????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

?? ???????



?????? ??????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

?? ???????



???????? ????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

?? ???????



????????? ??????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

?? ????????



???????? ????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

?? ???????



????????? ??????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

?? ????????



????????? ??????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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

????????? ??????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

?? ????????

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★★★★★

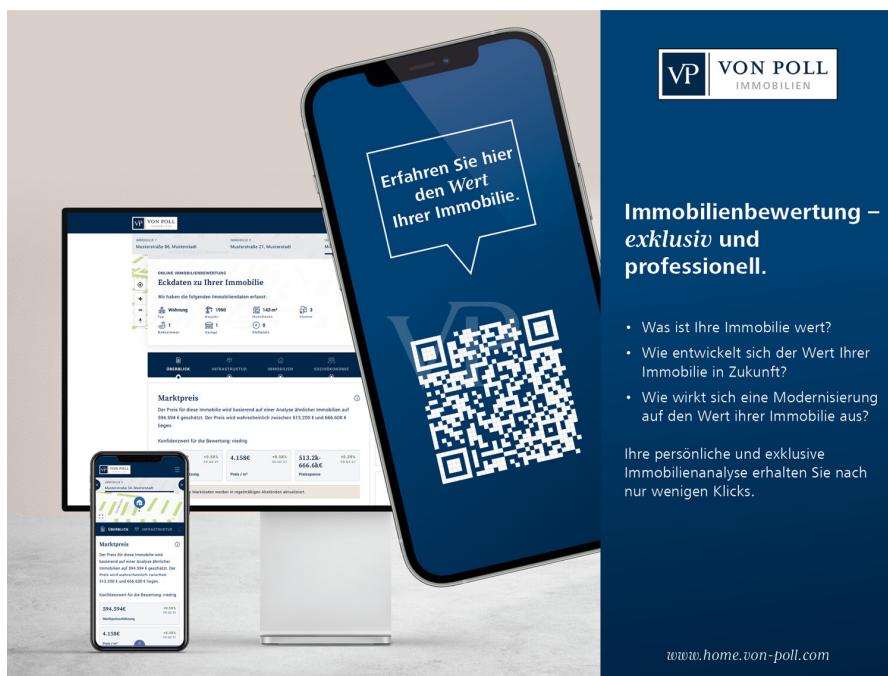
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Tempelhof

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

????????? ??????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

?? ????????



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



DEUTSCHLAND TEST
**UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025**
VON POLL IMMOBILIEN

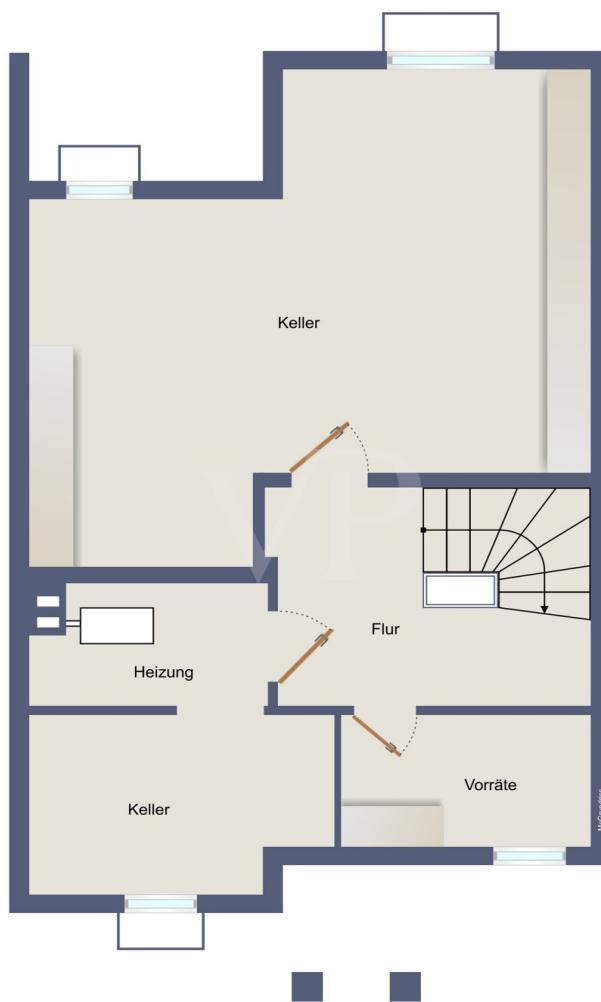
FOCUS MONEY

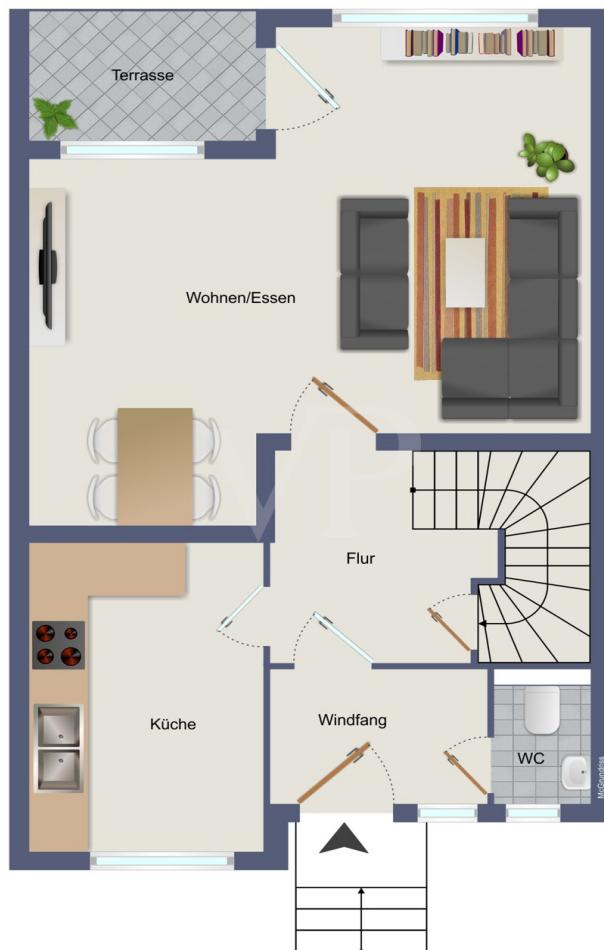
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT

FOCUS 03/25 | DEUTSCHLANDTEST.DE

????????? ??????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

???????







????? ? ??????? ?? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????, ?? ??
????? ????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??.

????????? ??????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

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

????? ? ?????????? ???????????????, ?????????? ?? 1965, ?????????? ??????? 98 ??.
????? ?????????? ?? ??????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ????????. ??
????????? ?????????? ??????? 212 ?.?, ?????? ?????? ??? ?? ??? ??????????
????????? ?????????????????? ??? ???????, ?????? ??? ??? ??? ??????? ???
????????? ??? ??? ??????????? ????. ? ?????? ?????????????? ??????? ?????????? ???
????????? ??????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ??? ??????? ?????????? ??????????. ??
????? ?????????? ?????????? ??????? ??????? ?? ?????? ??? ?????????? ??????????,
????????????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ???
????? ?????. ??? ?????? ???, ?? ?????? ??? ?????? ?? ??????, ??????
?????????????? ?? 2016. ??? WC ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ???
????????? - ?????? ??? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ????. ?
????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????.
??, ? ?????????? ?????? Plameco ?? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???
????????????? ???????????, ??????? ??? ?? ?????????? ?????? ?? ??? ?????????????? ???
????? ?????? ????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??????? ??? ?? ??? ?????????? ???
?? ?????? ??? ?????????????? ??????. ??? ??????, ??? ?????????????? ??
2000, ??????? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ??????. ? ?????????? ??????????????
????????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????? ??????????
?? ?????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?? 2000, ?????? ?????????? ?????? ??????????
?? ?????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????????? ??
????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ? ?????????? ?????? ?????????????? ???
2011, ??? ? ??????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ??????????
????????????? ??????? ?? 2010. ? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????
????????????? ?? 2000, ??? ? ?????? ?????????? ??????????. ??? ??????????, ?? 2024,
? ?????? ?????????? ?? ??? ???, ?????? ?????? - ??? ?????????? ??? ??
?? ?????????? ?????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????????? ?? ?????? ??????, ?????????? ??????, ?????????? ??? ?????????? ?????? ???
?? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ??
????????? ?????????? ?????????? ??, ?? ?????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??
????????? ?????? ?????? ??????. ? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??
????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ??????????
???? - ??????, ?? ?????????? ?? ??? ?????? ?? ?????????? ?????????? ??? ??
????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ???
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ??????. ?????? ?????? ??? ?????? ??
????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??
????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??

?????????? ?? ??? ??????????? ???????, ?? ?? ??? ?? ??????? ??????????. ?
?????????? ??? ??????????????? ???????????, ??? ??????????? ????? ?? ??? ??
?????????? ??????????????? ????? ?? ??? ?? ????? ?? ?? ??? ?? ???????????
???????? ?? ??? ??????????? ?? ??? ??????????? ?????????. ?? ??????????? ?? ?????????
?? ????????? – ??????????? ????? ?? ??? ??????????? ?? ??????????????? ?? ??????
?? ??????? ???.

????????? ??????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

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

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

????????? ?????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

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

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 Obergfell, 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.

???????? ?????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 217.29 kwh/(m²*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.

????????? ??????????: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

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

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

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

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

www.von-poll.com