

Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Στερεά θεμέλια: φιλόξενη μονοκατοικία με βεράντα και μπαλκόνι!

Αριθμός ακινήτου: 25115030



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 428.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 98 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 246 m²

Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25115030	Τιμή αγοράς	428.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 98 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2016
Δωμάτια	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 50 m ²
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1965		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.10.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	217.29 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1965

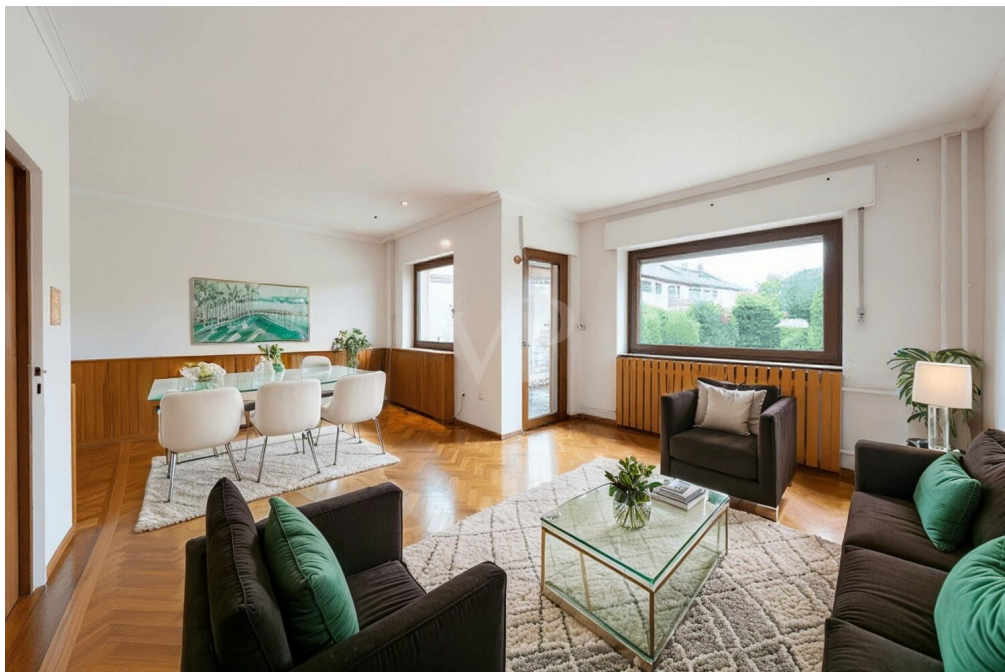
Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Το ακίνητο



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?

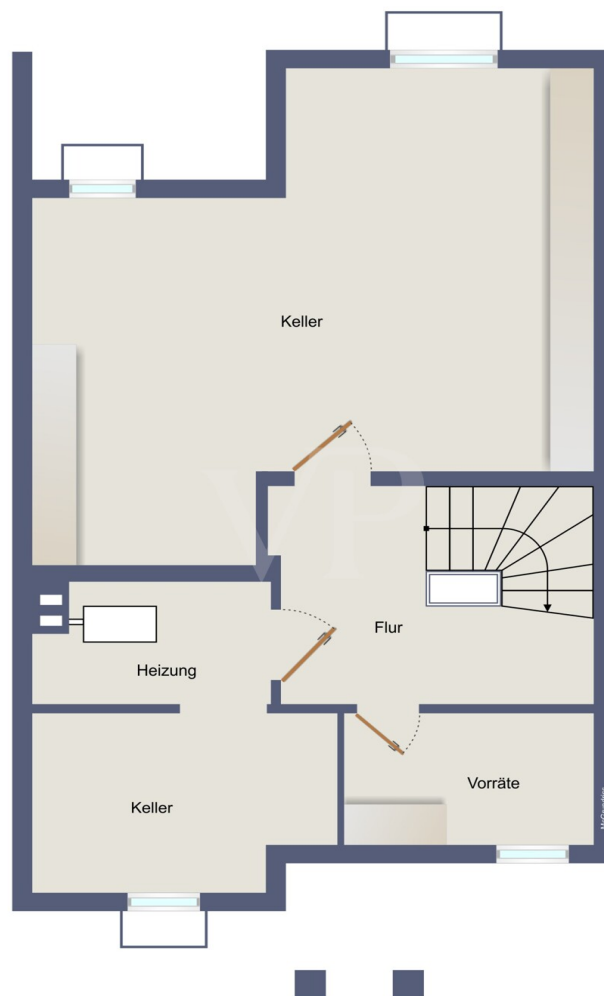
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η φιλόξενη μονοκατοικία, χτισμένη το 1965, προσφέρει περίπου 98 τ.μ. χώρου διαβίωσης με λειτουργική διαρρύθμιση και ευέλικτες επιλογές χρήσης. Με μέγεθος οικοπέδου περίπου 212 τ.μ., έχετε άφθονο χώρο για ένα ιδιωτικό καταφύγιο περιτριγυρισμένο από πράσινο, καθώς και όλες τις ανέσεις που χρειάζεστε για την καθημερινή ζωή. Η ήσυχη κατοικημένη περιοχή διαθέτει μια ευχάριστη γειτονιά και εύκολη πρόσβαση σε όλες τις βασικές υπηρεσίες. Το σπίτι διαθέτει συνολικά τέσσερα δωμάτια με καλές αναλογίες, συμπεριλαμβανομένων τριών ξεχωριστών υπνοδωματίων που βρίσκονται στον επάνω όροφο. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε ένα μπάνιο με ντους, πλήρως εκσυγχρονισμένο το 2016. Ένα WC επισκεπτών στο ισόγειο ολοκληρώνει την προσφορά - βολικό για τους επισκέπτες και την καθημερινή οικογενειακή ζωή. Ο φιλόξενος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας αποτελεί την καρδιά του σπιτιού. Εδώ, η μοντέρνα οροφή Plameco με ενσωματωμένα σποτ δημιουργεί μια ατμοσφαιρική ατμόσφαιρα, ιδανική για να περάσετε χρόνο με την οικογένεια και τους φίλους σας. Τα μεγάλα παράθυρα παρέχουν φυσικό φως και μια ευχάριστη θέα στη βεράντα και τον καλοδιατηρημένο κήπο. Μια τέντα, που εγκαταστάθηκε το 2000, παρέχει ευχάριστη σκιά τις ηλιόλουστες μέρες. Η ξεχωριστή εντοιχισμένη κουζίνα είναι λειτουργικά εξοπλισμένη και προσφέρει άφθονο χώρο εργασίας και αποθήκευσης. Μια αποθήκη στον επάνω όροφο επιτρέπει την πρόσθετη οργάνωση της καθημερινής ζωής. Από το 2000, πολλά στοιχεία έχουν ανανεωθεί στο πλαίσιο των συνεχιζόμενων εργασιών συντήρησης και εκσυγχρονισμού: Τα παράθυρα που βλέπουν στον δρόμο και η μπροστινή πόρτα αντικαταστάθηκαν το 2011, και η πρόσοψη ανακαινίστηκε και εγκαταστάθηκε μια μοντέρνα εντοιχισμένη κουζίνα το 2010. Η μόνωση της στέγης και της σοφίτας ανακαινίστηκαν το 2000, όπως και ο καυστήρας θέρμανσης. Πιο πρόσφατα, το 2024, η βεράντα τοποθετήθηκε με μια νέα, τριπλή τζαμαρία - ένα περαιτέρω βήμα προς την ενεργειακή απόδοση και την ασφάλεια. Το ακίνητο διαθέτει επίσης ξύλινα

παράθυρα με διπλά τζάμια, χειροκίνητα στόρια, μπαλκόνι και ξεχωριστό γκαράζ, το οποίο αποκτήθηκε μέσω συνιδιοκτησίας. Το ακίνητο είναι εξοπλισμένο με σύστημα θέρμανσης πετρελαίου, το οποίο μπορεί να συμπληρωθεί από ένα επιπλέον σύστημα θέρμανσης αερίου. Η ποιότητα των εξαρτημάτων και των εξαρτημάτων ανταποκρίνεται σε ένα σταθερό πρότυπο και παρέχει μια αξιόπιστη βάση - ωστόσο, οι ανακαινίσεις θα πρέπει να προγραμματιστούν για να αξιοποιήσουν πλήρως τις δυνατότητες αυτού του σπιτιού και να υλοποιήσουν τις ατομικές σας ιδέες για διαβίωση και άνεση. Όποιος αναζητά ένα ακίνητο με δυνατότητες ανάπτυξης που συνδυάζει την επιθυμία για ασφάλεια σε μια ήσυχη τοποθεσία με μια λειτουργική κάτοψη, θα το βρει μια αξιόλογη επένδυση. Ο συνδυασμός μιας καθιερωμένης γειτονιάς, ενός ιδιωτικού κήπου και μιας πρακτικής διαρρύθμισης δίνει σε αυτό το σπίτι με τη δική του ειδυλλιακή γοητεία και σας προσκαλεί σε μια προσωπική επίσκεψη. Μη διστάσετε να κλείσετε ένα ραντεβού – ανακαλύψτε μόνοι σας πώς μπορείτε να δημιουργήσετε το σπίτι των ονείρων σας.

Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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.

Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

Αριθμός ακινήτου: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com