Berlin – Lichtenrade

Mehrfamilienhaus mit 3 neu vermietbaren Wohnungen // Mehrgenarationen unter einem Dach

??????? ????????: 24115014

???? ??????: 979.000 EUR • ?????????: ca. 247 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 560 m²

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ??? ?????

??????? ????????	24115014
?????????	ca. 247 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	04.04.2024
???????	10
????????? ??? ????????	7
????????	4
???? ??????????	1935
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	979.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2015
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 195 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	OEL
?????????? ????????????? ?????? ???	03.04.2034
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	198.26 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ???????

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ???????

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ???????

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ???????

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ???????

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ???????

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ???????

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.

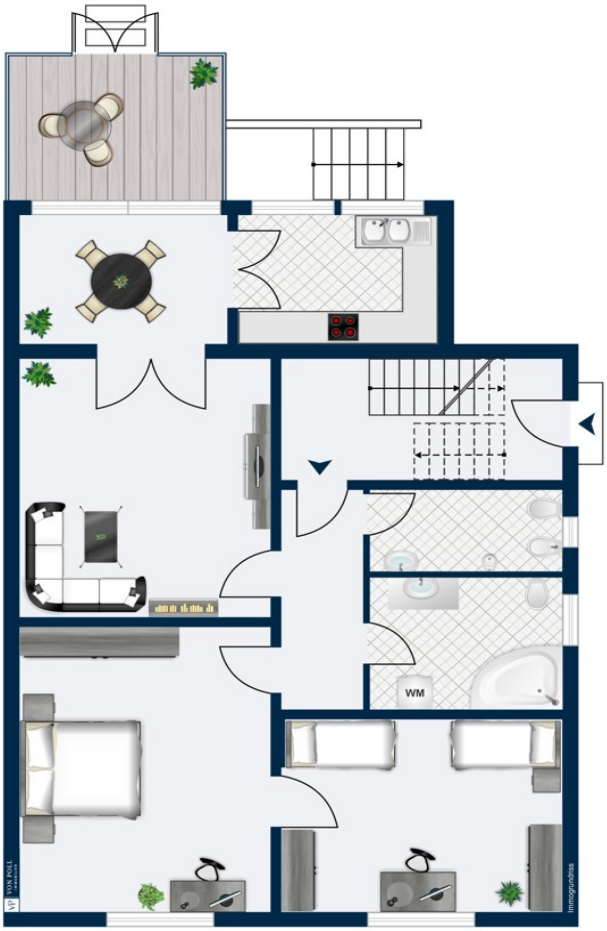
www.von-poll.com

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ???????

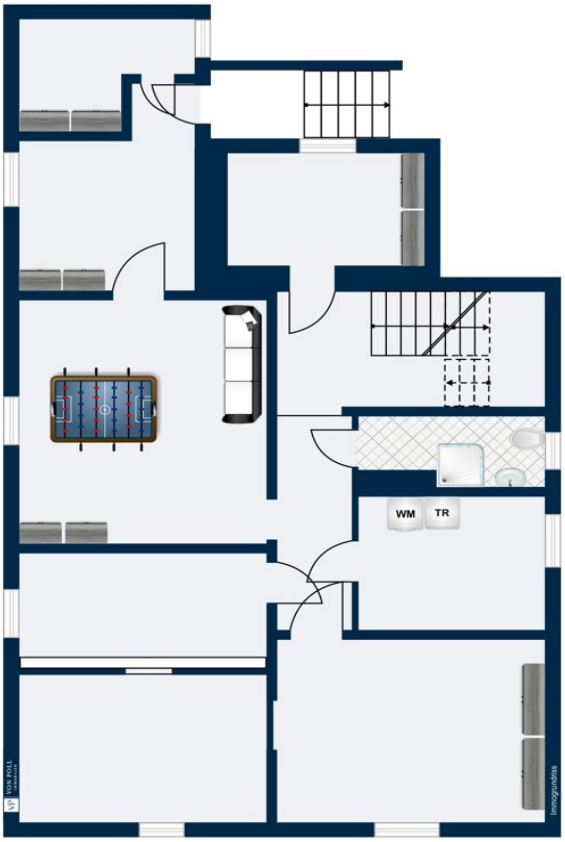
??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

??????



KS
WM
VON POLL IMMOBILIEN
immoguardias

VON POLL
IMMOBILIEN
Immoguide360


VON POLL IMMOBILIEN
WM
TR
Immogrundriss

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

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

Dieses in den späten 30-ger Jahren massiv errichtete Wohnhaus wurde über all die Jahre immer sehr pfleglich behandelt. Alle Instandhaltungen, aber auch Modernisierungen wurden durchgeführt und somit finden wir eine Immobilie mit 3 separaten Wohnungen in einem sehr gepflegten Zustand vor. Durch die letzten Eigentümer wurden so wesentliche Sachen wie das Dach, die Fenster (in allen Wohnräumen im Erdgeschoß Rollläden manuell und im Obergeschoß elektrisch) und die Fassade saniert und modernisiert. Es wurde ein Vollwärmeschutz aufgebracht, Isolierglasfenster eingebaut und das komplette Dach erneuert. Dies alles wurde in den Jahren 2012 - 2014 durchgeführt. Im Jahr 2015 wurde durch die derzeitigen Erwerber die Wohnebenen im Erdgeschoß und im Obergeschoß sehr aufwendig modernisiert. Die Bäder, die Küchen, sämtliche Fußböden und auch die gespachtelten und geschliffenen Wände sind von einer sehr hohen Qualität. Beide Ebenen wurden und werden von den Eigentümern selbst genutzt und somit verwundert es auch nicht, dass nur sehr hochwertige Materialien und Baustoffe verwendet wurden. Die Wohnung im Dachgeschoß wurde noch nicht auf den aller neuesten Stand gebracht. Diese wird von den Eigentümern über AirB&B zur zeitweisen Vermietung angeboten. Eine Konzession liegt vor. Der gepflegte Garten mit Hochbeeten, Hollywood-Schaukel und viel Nebengelaß ist mit seiner Westausrichtung die ideale Ergänzung. Eine Garage rundet dieses Immobilienangebot ab.

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

o Treppenflur
- Holztreppen und die Podeste mit Fliesen
o Erdgeschoßwohnung
- Isolierglasfenster in Holzoptik (Kunststoff)
- manuelle Jalousien
- gleiche Fliesen im Flur und Wohnzimmer sowie im Essbereich
- gleiche Bodenfliesen in beiden Bädern
- Wände in englischen Designfliesen
- Gäste - WC mit Fenster und zusätzlich mit Bidet und Handtuchheizkörper
- Bad mit Fenster und großer Dusche mit Wellness- und Wannenfunktion, englische Designerwandfliesen
- 2 Zimmer mit dunklem Parkett
- alle Wohnräume mit Deckenspiegeln (Decken mit zum Teil abgehängten Bereichen)
- Wände zum größten Teil mit Tapetenspiegeln
- rustikale Einbauküche mit Geschirrspüler, Herd, Ceran-Kochfeld und eingebauter Dunstabzugshaube
- Ausgang zur Terrasse
- Abstellkammer in der Wohnung
o Obergeschoßwohnung
- Isolierglasfenster in weiß
- elektrische Rolläden an allen Fenstern der Wohnräume
- großes Bad mit englischen Designerfliesen, Waschtisch mit Fuß, Bidet, Wanne und Stellplatz für Waschmaschine oder auch für eine Dusche
- 3 Zimmer mit Parkett
- Decken mit Deckenspiegel / Kassettendecken und zum Teil mit Spot`s
- Wände mit englischen Tapetenmustern
- zum Teil Stucknachbildungen
- Wohnzimmer mit Desinger-Vinylboden
- Essbereich und Küche mit Fußbodenfliesen
- moderne Einbauküche in Schleiflackoptik - Ceranherd, Backofen, Dunstabzugshaube, Fliesenboden mit Intarsien
o Dachgeschoß
- abgehangene Decken
- Buche-Laminat in 2 Räumen
- 1 Raum mit Korkfußboden

- Wannenbad mit Fenster
- rustikale Einbauküche mit Ceranfeld, Backofen, Edelstahlspüle
- Abstellkammer auf der Ebene

Alle 3 Wohneinheiten wurden bis jetzt selbst genutzt. Eine Vermietung fand nicht statt.
Somit gelten alle 3 Wohneineheiten als absolute Erstvermietungen !

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

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 tourischtische 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. S- und U- Bahn stellen über eine schnelle Busverbindung den direkten Kontakt zur Innenstadt in 10 - max. 15 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 frequentireten Hauptverkehrsstraßen vorhanden.

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.26 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

??????? ????????: 24115014 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

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

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87 ???????? - Tempelhof
E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com