

Berlin – Lichtenrade

massives EFH mit Wintergarten // 5 Schlafzimmer

???????? ?????????: 22115028



www.von-poll.com

???? ??????: 599.750 EUR • ?????????: ca. 152 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 449 m²

??????? ???????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

??????? ???????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ??? ??????

??????? ????????	22115028
??????????	ca. 152 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	30.03.2024
?????????	6
?????????? ??? ?????????	5
?????????	2
????? ???????????	1974
????? ???????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

????? ??????	599.750 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????	2011
???????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	???????, WC ???????????, ??????, ?????, ?????????????? ???????

??????? ???????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	167.45 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	07.08.2033	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????		

???????? ?????????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ?????????



??????? ???????? : 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ???????? : 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ???????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ??????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ???????



??????? ?????????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ?????????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ?????????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ?????????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



VON POLL
IMMOBILIEN®

??????? ?????????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

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

www.von-poll.com

??????? ???????? : 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

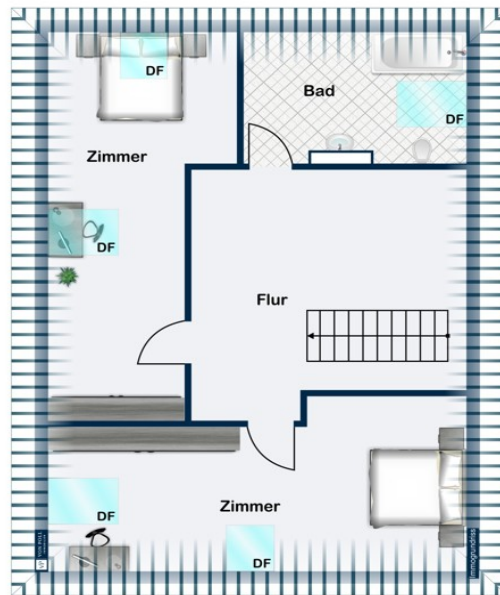
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

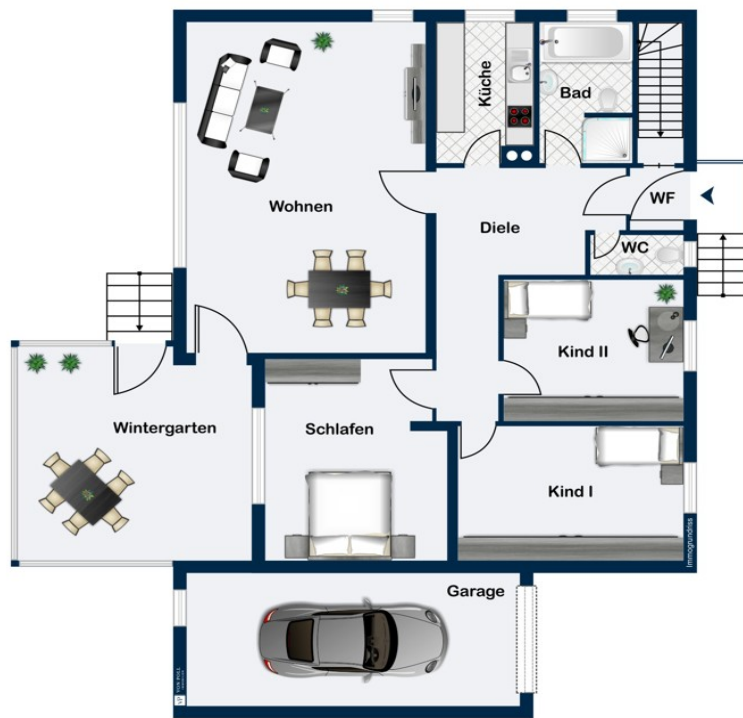
www.von-poll.com

??????? ?????????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

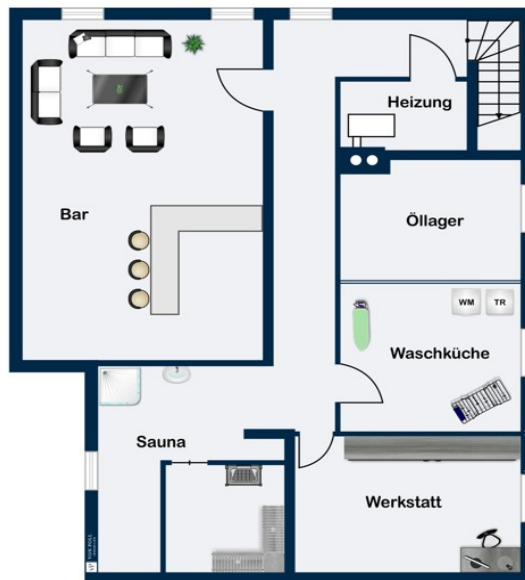
???????



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

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

??????? ?????????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

Das massive Einfamilienhaus in ruhiger aber trotzdem zentraler Lage in Berlin-Lichtenrade, welches 1974 erbaut wurde, überzeugt mit einem gepflegten Zustand und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Sie betreten das Grundstück mit einem gepflegten Vorgarten, hin zum Eingangspodest. Im Haus gelangen zunächst in das Entreè, mit einem kleinen Flur mit Treppe zum Keller. Durch die Glastür kommen Sie in die Diele, welche mit einem Stabparkett ausgestattet ist. Von hieraus erreichen Sie alle Räume auf dieser Ebene. Als erstes erreichen wir das Masterbad mit Wanne und Dusche in Jura-Marmortäfelung. Die Küche im Style aus Holz- und weißtönen war in den 80-ern TOP modern. Alle notwendigen Geräte sind in der Einbauküche vorhanden und funktionsfähig. Die Durchreiche zum Speisebereich ist der typische Beweis für das Herstellungsjahr und schafft somit eine Verbindung zum Wohnzimmer. Angrenzend an die Küche befindet sich der große Wohnbereich mit Blick in den Garten. Die große Hebe-, Schiebetür zum Garten sorgt in ihrer Westausrichtung für eine sonnendurchflutete Atmosphäre. Eine zweite Terrassentür führt direkt in den Wintergarten. Zwei kleinere Zimmer mit Ausrichtung zur Straße, könnten als Schlafzimmer für die Kinder oder als Gästezimmer fungieren. Das große Zimmer mit Blick auf den Wintergarten, kann ebenfalls als Schlafzimmer genutzt werden. Das Highlight im Erdgeschoß ist zweifellos der süd-westlich ausgerichteten Wintergarten. Hier genießen Sie zu allen Jahreszeiten das Gartengefühl. Über die Treppe in der Diele, gelangen Sie in den großen, offenen Flur im Obergeschoss. Die zwei Zimmer dieser Etage sind mit jeweils zwei Dachflächenfenstern ausgestattet, welche den Räumen ein helles und freundliches Raumgefühl verleihen. Sie lassen sich optimal zum Beispiel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen. Das große geflieste Bad, mit Wanne und Dachflächenfenster, ist ebenfalls über den Flur zu erreichen. Im Kellergeschoss finden Sie einen Heizungsraum sowie ein Öllager mit Öltank vor. Eine großzügige Waschküche und eine Werkstatt, geben genug Platz für die häusliche Arbeit und für eigene handwerkliche Interessen. Dem gegenüber befindet sich eine Sauna, die den perfekten Platz zur Entspannung und Erholung bietet. Das Tauchbecken ist hier der Ort der Erfrischung und der Abhärtung. Der letzte und größte Raum im Kellergeschoss ist der typische Lichtenrader „Partyraum“ mit Bar und Sitzgelegenheiten aber auch einer kleinen Tanzfläche. Der Garten wurde in den vergangenen Jahren sorgfältig gepflegt und schafft Platz für einen ruhigen, gemütlichen Rückzugsort. Die Garage rundet das Angebot ab.

??????? ???????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

Holztüren

Stabparkettboden

Juramarmor im Bad

Masterbad im EG mit Wanne und Dusche

Einbauküche mit allen elektrischen Geräten

Wintergarten mit elektrischer Beschattung

Jalousien zum Teil elektrisch

Mahagonitreppe

Velux-Dachflächenfenster im DG

Sauna mit Tauchbecken und Toilette

Partyraum mit Tanzfläche und Bar

Ölheizung

Garage und Stellplatz davor

Das Haus wurde von den Eigentümern nur von Zeit zu Zeit bewohnt, aus diesem Grund mußte ein Bedarfsausweis gefertigt werden. Wie zu erwarten ist dieser immer 2 bis 3 Stufen schlechter als ein Verbrauchsausweis. Es ist davon auszugehen, dass bei ständiger Nutzung des Hauses der Verbrauchswert zwischen D oder F liegen sollte. Wir bitten um Beachtung.

??????? ?????????: 22115028 - 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 künftigen Flughafen BER her. Das Brandenburger Umland liegt nahezu vor der Haustür für touristische und sportliche Unternehmungen auch mit dem Fahrrad. Das Ankogelbad ist schnell via Bus erreichbar. 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 (M11, X11, M76, X76 und 277) den direkten Kontakt zur Innenstadt in 15 - max. 20 Min. her. (S-Bahn Buckower Chaussee / U-Bahn Alt-Mariendorf) 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 vorhanden.

??????? ?????????: 22115028 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 167.45 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ?????????: 22115028 - 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