

Berlin – Lichtenrade

# Wohntraum mit zwei Balkonen in Lichtenrade!

VP azonosító: 23115027



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 66,25 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Áttekintés

VP azonosító	23115027
Hasznos lakótér	ca. 66,25 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	3
Szobák	2
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1994

Vételár	249.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2020
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Végső energiafogyasztás	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.08.2028	Energiaterminológiai besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan

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 azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az els? benyomás

Herzlich willkommen in dieser attraktiven Immobilie im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses! Mit einer Wohnfläche von ca. 66,25 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung viel Platz für individuelles Wohnen. Der offene Grundriss und die moderne 90er-Jahre Architektur verleihen der Wohnung ein einladendes und lichtdurchflutetes Ambiente. Der Wohnraum erstreckt sich über zwei Zimmer, von denen jedes über einen eigenen Balkon verfügt – einer ist nach Süden und der andere nach Westen ausgerichtet. Die Balkone sind mit Holzfußbodenelementen versehen und laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Das große Zimmer ist mit Echtholzparkett ausgelegt und strahlt eine warme Atmosphäre aus, während das zweite Zimmer mit einem hochwertigen Teppichboden versehen ist und entsprechende Gemütlichkeit verspricht. Die offene Küche inklusive Essbereich bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende und gesellige Mahlzeiten. Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche und eine Badewanne. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet und für Ordnung sorgt. Die gesamte Wohnanlage ist äußerst gepflegt und besteht aus insgesamt sechs Wohneinheiten. Die Immobilie wurde im Jahr 1994 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Im Jahr 2020 wurden die Fassade sowie die Balkone auf der Westseite saniert, um den hohen Standard der Wohnanlage weiterhin zu gewährleisten. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung, sodass eine angenehme Wärme in der Wohnung gewährleistet ist. Dank der Lage im zweiten Obergeschoss genießen Sie hier eine gewisse Privatsphäre und können den Ausblick vom Balkon in vollen Zügen genießen. Insgesamt eignet sich diese attraktive Wohnung ideal für Singles oder Paare, die ein modernes Zuhause mit einer guten Raumaufteilung suchen. Die Lage bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Freizeitangebote. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu präsentieren und Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums behilflich zu sein. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren.

VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Részletes felszereltség

2 Zimmer

2 Balkone ( 1 x nach Süden und 1 x nach Westen) mit Holz belegt

Tageslichtbad mit Dusche und Wanne

Teppichboden in 1 Zimmer

Echtholzparkett im großen Zimmer

offene Küche mit Essbereich

VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Minden a helyszínr?!

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 Ankgelbad 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.

VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 23115027 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 Berlin - Tempelhof  
E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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