

Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

# Fényes kerti üdvösség tágas terasszal és kényelemmel

VP azonosító: 2511502702



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

VÉTELÁR: 279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 48 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Áttekintés

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| VP azonosító          | 2511502702                        |
| Hasznos lakótér       | ca. 48 m <sup>2</sup>             |
| Szobák                | 1                                 |
| Fürdoszobák           | 1                                 |
| Építés éve            | 1985                              |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs, 17500 EUR (Eladó) |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 279.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 53 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Kert / közös használat                                            |

**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.10.2034     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                               |                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány     |
| Teljes energiaigény                                           | 152.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | E                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1985                        |

**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az ingatlan



VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

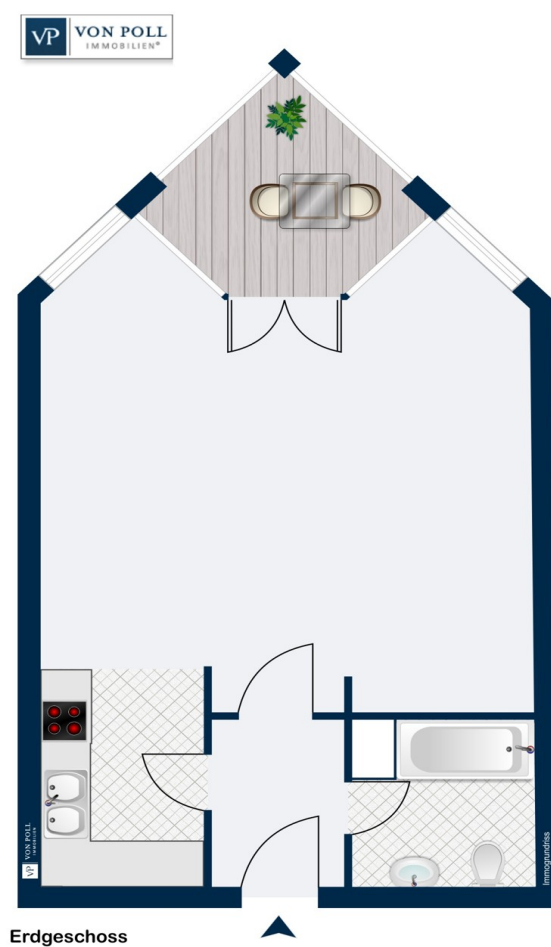


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, körülbelül 48 m<sup>2</sup>-es földszinti lakás vonzó lehetőséget kínál mind a tulajdonos-lakók, mind a hosszú távú befektetők számára. Az 1986-ban épült többlakásos épületben található ingatlan lenyűgözi a jól megtervezett elrendezésével és a világos szobáival. Az elosztóból a központi nappali és hálószoba nyílik, amelyet modern laminált padló és a teraszra nyíló tágas ablakok jellemeznek. A nagyméretű üvegezés kellemes lakókörnyezetet teremt rengeteg természetes fénnel. Innen közvetlenül a fedett teraszra juthatunk ki, amely nemcsak további lakóteret biztosít, hanem a szomszédos nyugati kertrész kizárólagos használati jogának köszönhetően az életminőséget is javítja. Ideális a délutánok és esték szabadban töltéséhez. A fürdőszoba funkcionálisan felszerelt kádval, törölközőszárítótartóval és mosógép számára kialakított kényelmes hellyel. A beépített konyha szekrényekkel és gépekkel rendelkezik, lehetővé téve a kényelmes munkát és a napi étkezések elkészítését. A modern központi fűtési rendszer egész évben kellemes hőmérsékletet biztosít. További jellemzők a nagyméretű lakótér, a rugalmas helyiségelrendezés és az általános masszív szerkezet. A lakás kiváló állapotban van, és azonnal beköltözhető. A lakás elrendezése különösen alkalmas egyedülállóknak, ingázók vagy nyugdíjasok számára, akik a nyugalomra és a csendre vágnak, és értékelik a funkcionális, mégis kényelmes környezetet egy kívánatos földszinti helyen. A központi elhelyezkedés kiváló infrastruktúrát kínál: üzletek, orvosok, tömegközlekedés és egyéb mindennapi szolgáltatások percek alatt elérhetők. A helyi zöldterületek és rekreációs területek rövid távolsága javítja az életminőséget, és vonzóvá teszi a lakást mind a dolgozó szakemberek, mind a nyugalomra vágyók számára. További előny a kültéri rész, amely a különleges használati jogoknak köszönhetően tág teret kínál az egyedi kialakításhoz. A belső és kültéri terek kombinációja barátságos légkört teremt, amely kellemessé teszi a mindennapokat. Az egész ingatlan karbantartott állapota biztosítja a hosszú távú értékmegőrzést és a vonzó lakókörnyezetet. Ha egy jól megtervezett elrendezésű, jó felszereltséggel és vonzó kültéri területtel rendelkező földszinti lakást keres, ez az ingatlan pont az lehet, amit keres. Bátran egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy saját maga is meggyőződhesen az előnyökről.

**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Részletes felszereltség

große Fensterfront zur Terrasse

überdachte Terrasse

Sondernutzungsrecht für einen westlichen Gartenanteil, angrenzend an die Terrasse

Zimmer mit Laminat

Bad mit Wanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenstellplatz

Küchenmöbel und elektrische Geräte

**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Minden a helyszínról

Der Bezirk Lichtenrade, eingebettet im grünen Süden Berlins, vereint auf harmonische Weise Ruhe und urbanen Komfort. Dieses etablierte Wohnviertel besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und eine stabile demografische Struktur, die auch internationalen Bewohnern ein sicheres und angenehmes Umfeld bietet. Die exzellente Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz, insbesondere durch die nahegelegene S-Bahn-Station Buckower Chaussee (ca. 24 Minuten Fußweg) sowie mehrere Buslinien in nur 6 bis 7 Minuten zu Fuß, gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit des Stadtzentrums und des Flughafens. So verbindet Lichtenrade die Vorzüge eines grünen, entspannten Lebensraums mit der Nähe zu den internationalen Knotenpunkten Berlins.

In unmittelbarer Umgebung finden sich vielfältige Einrichtungen, die das Leben für internationale Familien und Berufspendler gleichermaßen bereichern. Hervorragende Bildungseinrichtungen wie die Grundschule am Dielingsgrund sind in nur etwa 3 Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch mehrere Kindertagesstätten in einem Radius von 5 bis 7 Minuten, die eine optimale Betreuung und Förderung der Jüngsten gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, alle innerhalb von 6 bis 10 Gehminuten gelegen, erstklassig gesichert. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze, teilweise nur 3 bis 4 Minuten entfernt, sowie weitläufige Parks in 8 bis 11 Minuten Fußweg ein vielfältiges Angebot zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit einer Auswahl an Cafés und Restaurants, die in 7 bis 11 Minuten zu Fuß erreichbar sind und internationale wie regionale Spezialitäten in stilvollem Ambiente servieren. Einkaufsmöglichkeiten wie Bio Company und EDEKA sind bequem in 8 bis 10 Minuten zu erreichen und garantieren eine hochwertige Versorgung mit frischen Lebensmitteln.

Diese Lage vereint somit auf ideale Weise die Anforderungen einer internationalen Klientel: erstklassige Bildung, exzellente medizinische Infrastruktur, vielfältige Freizeitangebote und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zum Flughafen und in die Berliner Innenstadt. Lichtenrade bietet internationalen Familien und Berufstätigen ein sicheres, komfortables und weltoffenes Zuhause, das durch seine Balance aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen besticht. Hier finden Sie den perfekten Lebensmittelpunkt, der Weltoffenheit mit Lebensqualität auf höchstem Niveau verbindet.

Außerordentlich ruhige und verkehrsgünstige Lage mit Grünblick umgeben von Einfamilienhäusern und Stadtvillen in Lichtenrade. Buslinien (X 11, M 11, X 76, M 76 sowie 172 und 176; Linie X71 zum Flughafen BER) in ca. 8 min Fußweg zu erreichen, von dort aus Anbindung an S (S 2 Buckower Chaussee und Schichauweg)- und U (U 6 Alt-Mariendorf) -

**Bahnen. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.**

**VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 152.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Noel Kanpara**

---

**Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin**

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

**E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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