

Berlin – Lichtenrade

## Diamant egy új fényezésre vár Lichtenrade-ben, fantasztikus önmegvalósítási kilátásokkal.

VP azonosító: 25115013



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

VÉTELÁR: 679.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 632 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Áttekintés

VP azonosító	25115013
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1927
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	679.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 105 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.04.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	318.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007



VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan





VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan





VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan





VP azonosító: 25115013 - 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:

**030 - 66 52 7000**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

**VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Az első benyomás

Egy gyémánt várja új életre a berlini Lichtenrade családbarát lakóövezetében, fantasztikus önmegvalósítási lehetőségekkel – Eladó egy teljesen alapincézett, 235 m<sup>2</sup> lakó-/hasznosítható alapterületű ház, amely 1927 körül épült, masszív építési módszerekkel. A ház felújításra és felújításra szorul, és azonnal beköltözhető. Az ingatlan egy körülbelül 632 m<sup>2</sup>-es telken fekszik Berlin-Lichtenrade jól karbantartott lakóövezetében. Az ingatlanhoz egy masszív melléképület is tartozik a ház mögött. A körülbelül 235 m<sup>2</sup>-es lakó-/hasznosítható alapterület összesen öt szobát kínál. A padlóburkolat járólappal, linóleummal és szőnyegpadlóval. A körülbelül 105 m<sup>2</sup>-es hasznos alapterület az alagsor és a befejezetlen padlás között oszlik meg. A földszint, amely a vendég-WC-vel ellátott központi bejáraton keresztül közelíthető meg, egy lépcsővel ellátott folyosóból, egy szobából (nappali), egy szobából (étkező) és egy konyhából áll. A lépcső vezet a többi emeletre. Az első emeleten elosztószoba, vendégszoba, hálószoba, hálószoba és egy kádas fürdőszoba található. Egy lépcső vezet a padlásra, amely bőséges tárolóhelyet kínál, vagy további lakótérre alakítható. Az alagsor több különálló helyiségre oszlik, amelyek a folyosóról közelíthetők meg. Egy további fürdőszoba és egy külön kertkapcsolat teszi teljessé az ingatlant. A kert praktikus és könnyen karbantartható, szomszédos kertek veszik körül, így bájosan zöld és természetes környezetet teremtve. A kertben egy masszív melléképület található, amely egyéni használatra alkalmas. Találja meg új otthonát ebben az idilli környéken, amelyet családi és társasházak jellemeznek. A mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló bevásárlási lehetőségek és a tömegközlekedéshez való kényelmes hozzáférés a közvetlen közelben található. További részletekért, képekért, alaprajzokért és megtekintési időpont egyeztetéséhez kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot!



VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Részletes felszereltség

### AUSSTATTUNG:

- familienfreundliches Wohngebiet
- optimale Verkehrsanbindung
- sonniges Grundstück Grundstück
- Aufteilung als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten möglich
- massives Nebengelass
- großer Garten hinter dem Haus
- wettergeschützter Zugangsbereich
- solide massive Bausubstanz für Sanierung und Renovierung
- Badezimmer im Kellergeschoss
- Ausbaureserve im Dachgeschoss

**VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Minden a helyszínról

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 touristische 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 15 - max. 20 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 frequentierten Hauptverkehrsstraßen vorhanden.

Die öffentliche Straße vor dem Grundstück ist aktuell in die Investitionsplanung aufgenommen - Kosten für die Anlieger entstehen gemäß Berliner Erschließungsbeitragsgesetz § 15a dabei nicht.

**VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 318.20 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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.



VP azonosító: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Lorenz

---

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)