

Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## Szilárd alap: hívogató sorház terasszal és erkéllyel!

VP azonosító: 25115030



VÉTELÁR: 428.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 246 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25115030 - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 25115030              |
| Hasznos lakótér       | ca. 98 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto            |
| Szobák                | 4                     |
| Hálósobák             | 3                     |
| Fürdoszobák           | 1                     |
| Építés éve            | 1965                  |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs            |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 428.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2016                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély                  |

VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.10.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                               |                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány     |
| Teljes energiaigény                                           | 217.29 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | G                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1965                        |



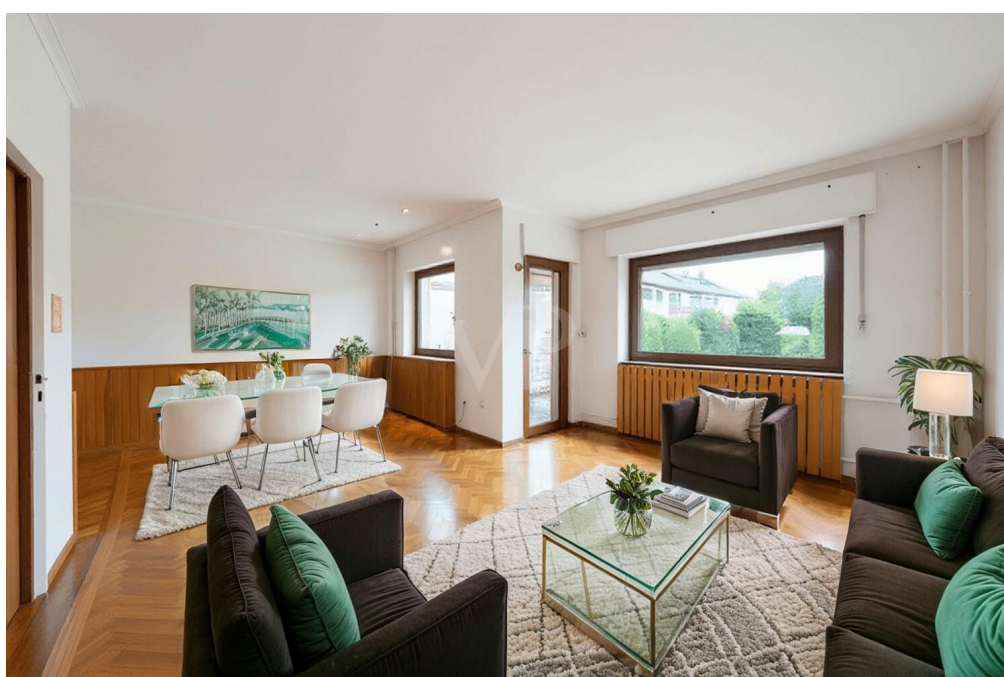
**VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az ingatlan





VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25115030 - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## Az ingatlan



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Tempelhof**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



VP azonosító: 25115030 - 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?

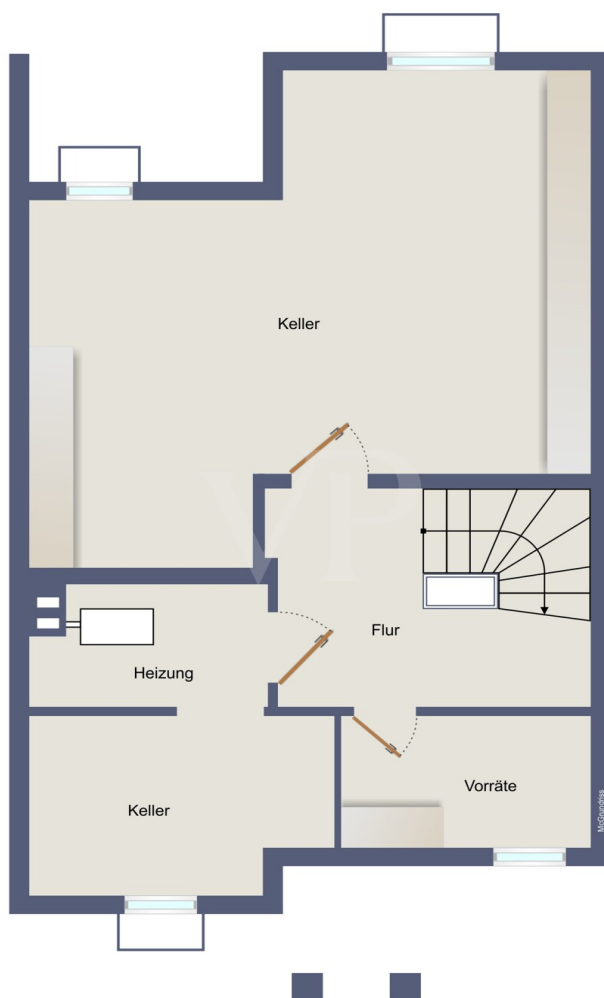
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

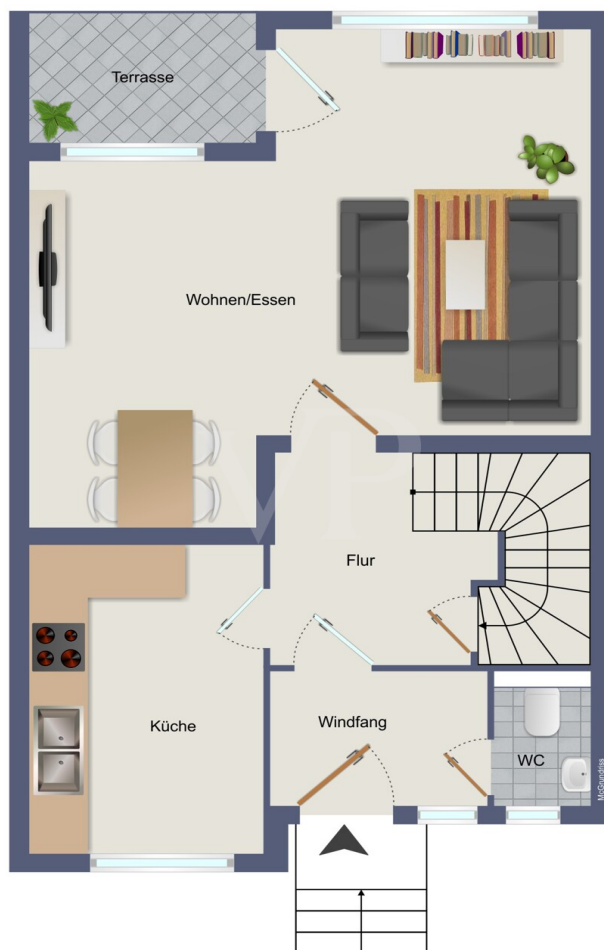


VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Az első benyomás

Ez a hívogató sorház, amely 1965-ben épült, körülbelül 98 m<sup>2</sup> lakóteret kínál funkcionális elrendezéssel és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel. A körülbelül 212 m<sup>2</sup>-es telekméretnek köszönhetően bőséges hely áll rendelkezésre egy privát, zöldövezetben elvonulásra, valamint minden olyan kényelemmel, amire a mindennapi élethez szüksége lehet. A csendes lakóövezet kellemes környékkel és minden alapvető szolgáltatás könnyű megközelíthetőségével büszkélkedhet. A házban összesen négy arányos szoba található, köztük három különálló hálószoba az emeleten. Az emeleten egy zuhanyzós fürdőszoba található, amelyet 2016-ban teljesen felújítottak. A földszinten egy vendég-WC is található – kényelmes a látogatók és a mindennapi családi élet számára. A hívogató nappali és étkező alkotja az otthon szívet. Itt a modern Plameco mennyezet beépített spotlámpákkal hangulatos hangulatot teremt, amely tökéletes a családdal és a barátokkal töltött időhöz. A nagy ablakok természetes fényt és kellemes kilátást biztosítanak a teraszra és a gondozott kertre. A 2000-ben telepített napellenző kellemes árnyékot biztosít a napsütéses napokon. A különálló, beépített konyha funkcionálisan felszerelt, és bőséges munka- és tárolóhelyet kínál. Az emeleten található tárolóhelyiség további rendszerezést tesz lehetővé a mindennapi életben. 2000 óta számos elemet újítottak meg a folyamatos karbantartási és modernizációs munkálatok részeként: Az utcára néző ablakokat és a bejárati ajtót 2011-ben cserélték, a homlokzatot pedig 2010-ben felújították, és egy modern beépített konyhát építettek be. A tető és a padlás szigetelését 2000-ben felújították, akárcsak a futási égot. Legutóbb, 2024-ben a teraszra egy új, tripla üvegezésű ajtót szereltek fel – ez egy újabb lépés az energiahatékonyság és a biztonság felé. Az ingatlan dupla üvegezésű fa ablakokkal, kézi működtetésű redonyokkal, erkéllyel és egy különálló garázzsal is rendelkezik, amelyet közös tulajdoni hányad révén szereztek meg. Az ingatlan olajfűtéssel van felszerelve, amely kiegészíthető egy további gázfűtéssel. A berendezési tárgyak és szerelvények minősége megfelel a szilárd szabványoknak, és megbízható alapot nyújt – azonban a felújításokat úgy kell megtervezni, hogy a ház teljes potenciálját kiaknázzák, és megvalósítsák az Ön egyéni lakhatási és kényelmi elképzeléseit. Bárki, aki fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlant keres, amely a csendes helyen való biztonság iránti vágyat funkcionális alaprajzzal ötvözi, érdemes befektetésnek találja ezt a házat. A rendezett környezet, a saját kert és a praktikus elrendezés kombinációja idilli bájot kölcsönöz ennek a sorháznak, és személyes megtekintésre csábít. Kérjük, egyeztessen időpontot – fedezze fel, hogyan teremtheti meg álmai otthonát.



**VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Részletes felszereltség

- Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche (OG)
- Gäste-WC (EG)
- Garage
- Spitzboden (nicht ausgebaut)
- zweifachisolierverglaste Fenster, Holz
- Terrassentür 3fach-verglast
- Abstellkammer (OG)
- Jalousien, manuell
- Terrasse
- Markise
- Garten
- Balkon
- Ölheizung
- Umstellung auf Gas einfach möglich, da Gas bereits zum Kochen und zur Warmwasseraufbereitung genutzt wird.

**VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Minden a helyszínról

Tempelhof-Schöneberg, insbesondere der begehrte Bereich 12305, verkörpert die perfekte Symbiose aus urbaner Eleganz und lebenswerter Ruhe. Diese exklusive Lage zeichnet sich durch eine stabile, gehobene Einkommensstruktur aus und zieht anspruchsvolle Bewohner an, die Wert auf ein erstklassiges Wohnumfeld legen. Die hervorragende Infrastruktur, verbunden mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Flughafen Berlin Brandenburg, macht diesen Standort zu einem idealen Drehkreuz für Weltoffene und Kulturliebhaber. Nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und modernste Mobilitätskonzepte unterstreichen die zukunftsorientierte Attraktivität dieses Viertels, das zugleich durch seine Sicherheit und hohe Lebensqualität besticht.

Im Herzen von Lichtenrade entfaltet sich ein exklusives Wohnquartier, das mit seinem vorstädtischen Charme und seiner ruhigen Atmosphäre eine Oase der Privatsphäre bietet. Hier verbinden sich behutsam modernisierte Neubauprojekte mit der Idylle eines familienfreundlichen Umfelds, das dennoch eine unmittelbare Nähe zum pulsierenden Berliner Stadtzentrum gewährleistet. Die harmonische Nachbarschaft und die gepflegte Infrastruktur schaffen ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht wird. Lichtenrade steht für eine seltene Kombination aus diskreter Eleganz und urbaner Anbindung – ein Refugium für jene, die das Besondere suchen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an erstklassigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Leben in dieser Lage bereichern. Hochwertige Sportanlagen und gepflegte Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Erholung im Grünen ein. Für kulturelle Momente sorgt das nahegelegene Theaterzelt, das mit seinem vielseitigen Programm anspruchsvolle Unterhaltung garantiert. Kulinarisch verwöhnt die exquisite Auswahl an Cafés und Restaurants, darunter renommierte Adressen wie das Ristorante Sole und das Café Oberfell, die mit erlesener Küche und stilvollem Ambiente zum Verweilen einladen. Einkaufsmöglichkeiten auf höchstem Niveau, darunter Bio Company und EDEKA Gayermann, gewährleisten eine komfortable Nahversorgung mit hochwertigen Produkten. Die medizinische Versorgung ist durch renommierte Ärzte und moderne Gesundheitszentren in fußläufiger Entfernung gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in 6 bis 7 Minuten Fußweg gewährleistet, während die S-Bahn-Stationen Buckower Chaussee und Schichauweg in etwa 24 bis 25 Minuten zu erreichen sind, was eine optimale Mobilität garantiert.

Für anspruchsvolle Käufer mit einem Faible für Ruhe und Exklusivität bietet diese Lage ein unvergleichliches Lebensgefühl: Die Kombination aus diskreter Privatsphäre, kultureller

**Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Adressen Berlins. Hier verschmelzen urbaner Lifestyle und naturnahe Erholung zu einem harmonischen Ganzen, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine nachhaltige Wertsteigerung verspricht. Ein Refugium, das Sie mit Stil, Komfort und Lebensqualität auf hohem Niveau empfängt.**



**VP azonosító: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 217.29 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**VP azonosító: 25115030 - 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)**