

Berlin – Lichtenrade

Elegante bungalow KAMPA con vari comfort e terrazza soleggiata

Codice oggetto: 25115006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 701 m²

Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25115006
Superficie netta	ca. 165 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	05.11.2025
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1991
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 125 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	16.05.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	126.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



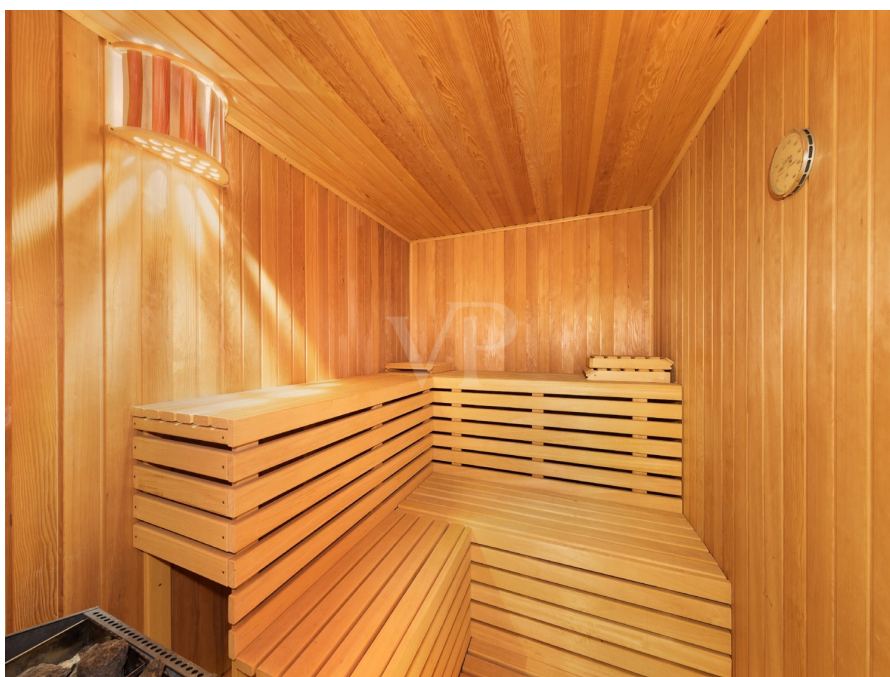
Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



VP 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

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

Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

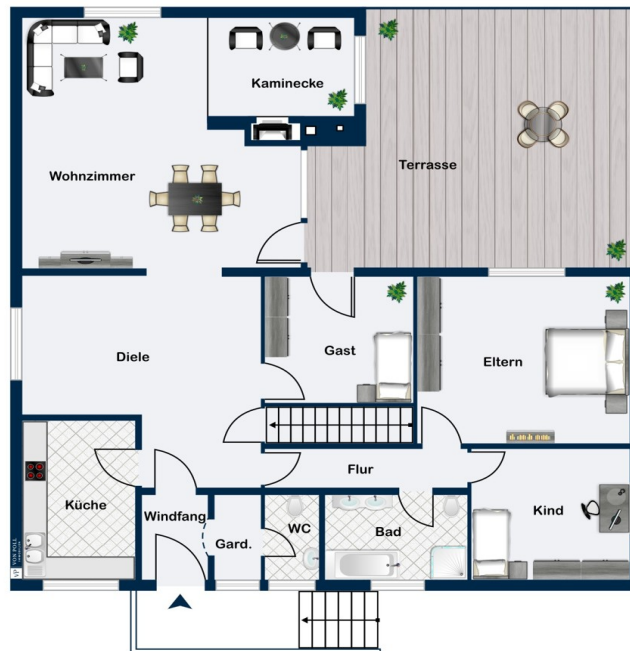
La proprietà



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Planimetrie



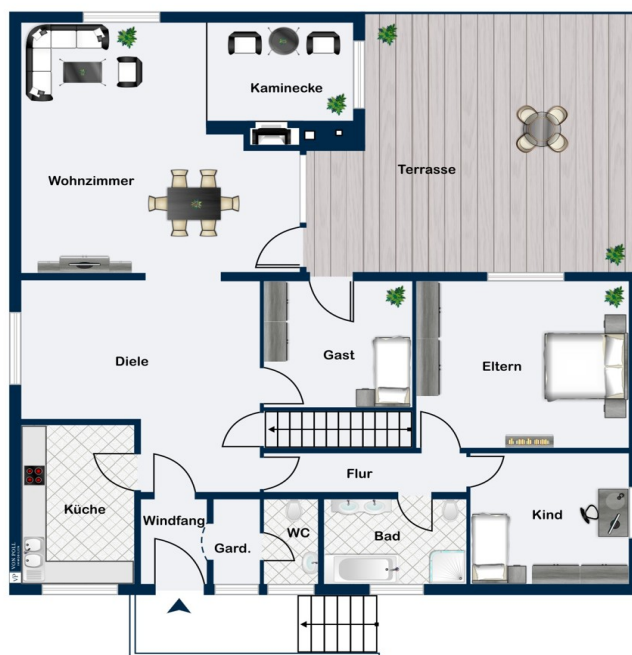
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Una prima impressione

Questo bungalow KAMPA, ben tenuto e di circa 152,2 m² di superficie abitabile, sorge su un ampio terreno di circa 701 m². Costruita nel 1980, la casa è stata oggetto dell'ultimo ammodernamento nel 1991, che ha incluso un nuovo impianto di riscaldamento (a caldaia). La combinazione di riscaldamento centralizzato e riscaldamento a pavimento garantisce un clima interno confortevole durante i mesi più freddi. Il bungalow dispone di un totale di cinque stanze, di cui tre camere da letto, offrendo ampio spazio per una famiglia o un uso flessibile come uffici o camere per gli ospiti. Il bagno è dotato di tutti i comfort necessari. La casa è stata costruita con un sistema di pareti esterne multistrato e le finestre in legno isolate garantiscono un'eccellente efficienza energetica e protezione dagli agenti atmosferici. Un sistema di allarme e un'illuminazione di sicurezza per il giardino garantiscono ulteriore sicurezza. Il cancello elettrico e il citofono migliorano ulteriormente la comodità e la sicurezza della proprietà. Le tapparelle elettriche offrono ulteriore comfort e sono facili da azionare. La zona giorno della casa vanta un accogliente camino, il fulcro perfetto per serate conviviali e momenti di relax. Un punto di forza particolare è l'ampio ingresso, che funge da sala da pranzo e offre ampio spazio per pranzi in famiglia o per intrattenere gli ospiti. Il giardino esposto a sud-ovest è curato con cura, con alberi secolari e siepi. L'ampia terrazza, dotata di un'ampia tenda da sole, offre ombra e permette di sfruttare al meglio lo spazio esterno. Un gazebo offre ulteriore riparo e privacy in mezzo al verde. Queste aree esterne invitano a soffermarsi e rilassarsi all'aperto. Un altro punto di forza si trova nel seminterrato, dove è stata installata una zona sauna con doccia. Qui potrete rilassarvi e ricaricarvi dopo una lunga giornata. Gli infissi e gli accessori della proprietà sono di qualità standard e soddisfano tutti i requisiti essenziali per una vita confortevole. Il bungalow offre una solida base per un design d'interni personalizzato e spazio per tocchi personali. Questa proprietà ben tenuta offre numerose possibilità per creare una casa accogliente. Grazie alla sua posizione tranquilla ma centrale, questa proprietà è ideale per famiglie e coppie che cercano ampi spazi abitativi con opzioni di utilizzo versatili. Le visite possono essere organizzate su appuntamento. Non esitate a fissare un appuntamento per sperimentare in prima persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Dettagli dei servizi

mehrschaliger Außenwandaufbau
Isolierverglasung in Holz
Alarmanlage und sicherheitstechnische Illumination
Gegensprechanlage
elektrischer Toröffner
elektrische Jalousien
Kaminbereich im Wohnzimmer
große Diele als Esszimmer
Saunabereich mit Dusche im Untergeschoß
große Terrasse nach Süd-West mit breiter Markise
gewachsener Baum- und Heckenbestand
Gartenlaube

Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Tutto sulla posizione

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 tourischtische 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.

Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 126.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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.

Codice oggetto: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com