

Berlin - Lichtenrade

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Südterrasse und Saunaerlebnis

Codice oggetto: 26115009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m²

Codice oggetto: 26115009 - 12309 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: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26115009	Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Superficie netta	ca. 127 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	01.07.2026	Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 70 m ²
Anno di costruzione	1982	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	134.81 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	22.03.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

La proprietà



Codice oggetto: 26115009 - 12309 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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

La proprietà

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

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Tempelhof**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

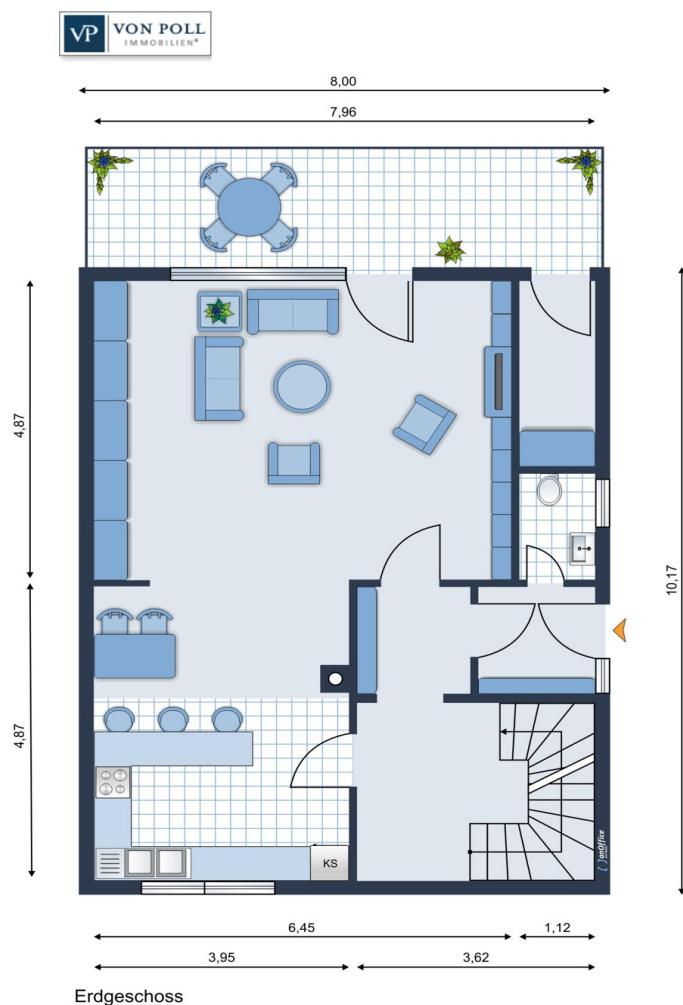
Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

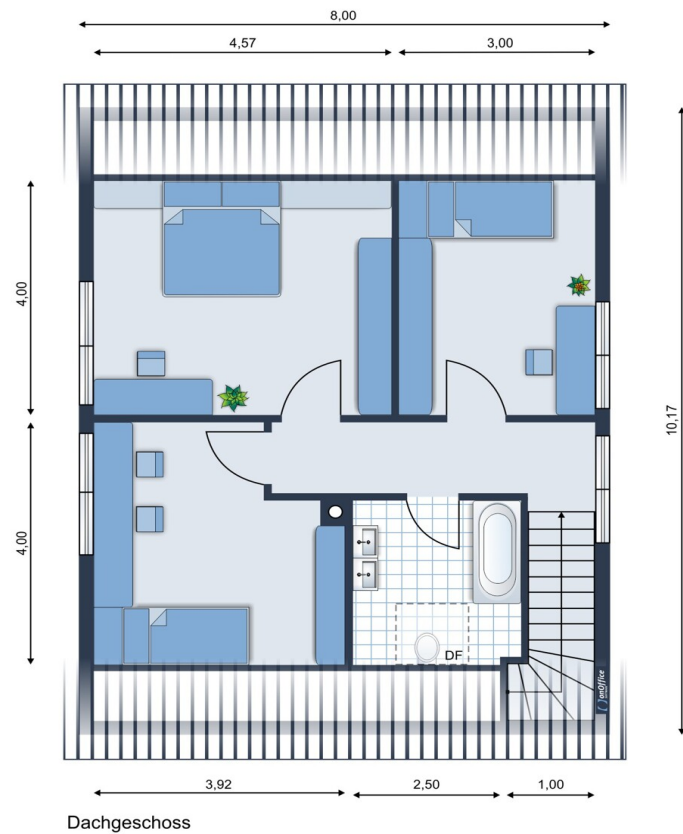
La proprietà

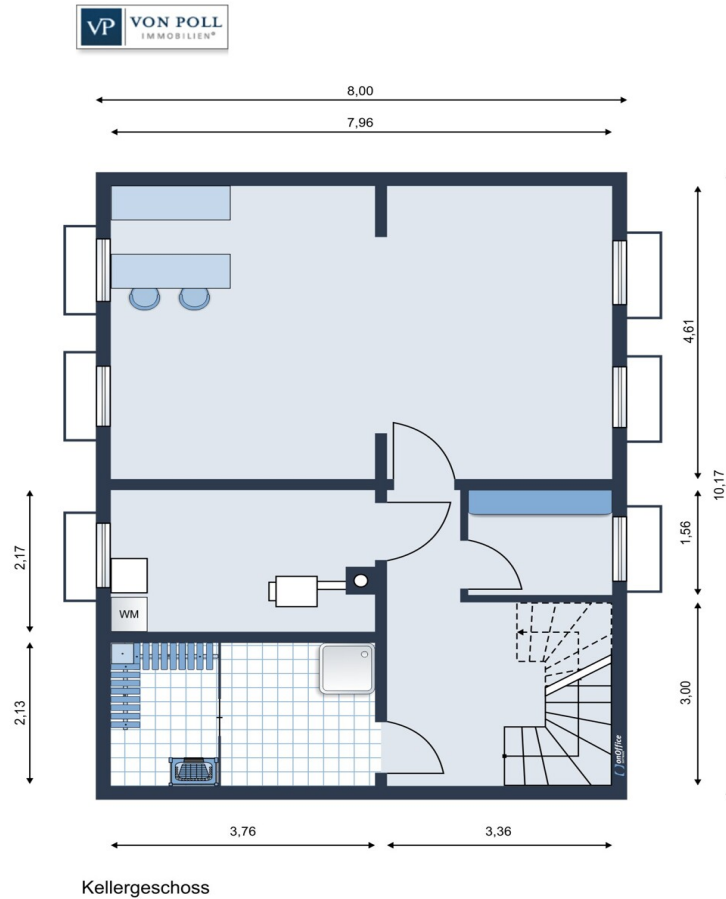


Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

Planimetrie







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: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

Una prima impressione

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus von 1983 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 127 m² auf einem ca. 354 m² großen Grundstück. Eine Garage mit elektrischem Rollltor und ein Gartenhaus ergänzen das Angebot.

Die ca. 20 m² große Wohnküche mit Essplatz, verbunden durch einen offenen Durchgang zum Wohnzimmer ist das Herzstück des Hauses. Diese Offenheit wird darüber hinaus bis auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse weitergeführt. Eine Markise und ein separater Abstellraum für Gartenmöbel sind ebenfalls vorhanden. Der überdachte Eingang, der Windfang und das Gäste-WC vervollständigen diese Etage.

Im Dachgeschoß, der Familienebene, befinden sich die 3 Schlafzimmer und das Wannenbad.

Eine Sauna und eine Dusche sorgen für den zusätzlichen Wohlfühlaspekt. Der noch „Partykeller“ hat stürmische Zeiten erlebt. Durch den bereits wohnlichen Ausbau bietet sich hier die Möglichkeit für ein Büro, für ein Gästezimmer o.ä.

Für ein Kindertrampolin oder einen kleinen Pool ist genügend Platz im Garten.

Die Aufteilung und die Ausstattungsqualität bildet eine gute Grundlage Ihre persönlichen Gestaltungsideen einzubringen und Ihr Leben hier zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

Dettagli dei servizi

Südterrasse mit erneuerter Markise (Abstellraum)

Küche mit allen elektrischen Geräten und großem Essplatz

Wohnzimmer mit hochwertigem Laminat DeLuxe

Marmorfensterbänke

3 Schlafzimmer im DG mit Hochflorteppichboden

Wannenbad mit Einbaumöbel und 2 Waschbecken

Sauna mit Dusche im Kellergeschoß

Heizung von Buderus Keratherm 14 T Ecomatic

Partykeller

Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Lichtenrade im Bezirk Tempelhof-Schöneberg präsentiert sich als besonders familienfreundlicher und ruhiger Vorort, der mit seiner grünen Umgebung und einer stabilen Einwohnerzahl von rund 49.500 Menschen eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Hier genießen Familien die Vorzüge eines naturnahen Lebens ohne den Trubel der Innenstadt, verbunden mit einer verlässlichen Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Die ruhige Lage, gepaart mit einer guten Verkehrsanbindung, macht Lichtenrade zu einem Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Spielplätze und großzügige Sportanlagen zu aktiver Freizeitgestaltung ein, während der nahegelegene Volkspark Lichtenrade mit seinen weitläufigen Grünflächen Raum für entspannte Familienausflüge bietet. Für die jüngsten Bewohner stehen mehrere Kindertagesstätten in nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung, ebenso wie die Grundschule im Taunusviertel

Die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, sodass Familien jederzeit auf kompetente Betreuung vertrauen können. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte sind bequem in fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar.

Kulinarisch bereichern charmante Restaurants und Cafés das Viertel und laden zu genussvollen Momenten ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in nur drei bis fünf Minuten Fußweg sichergestellt, die den Zugang zu weiterführenden Schulen und Freizeitangeboten in der gesamten Stadt erleichtern.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Umgebung legen, ist Lichtenrade ein idealer Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich Geborgenheit, hochwertige Bildung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu einem harmonischen Lebensraum, der den Bedürfnissen von Eltern und Kindern gleichermaßen gerecht wird.

Codice oggetto: 26115009 - 12309 Berlin - Lichtenrade

Ulteriori informazioni

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: 26115009 - 12309 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