

Berlin – Lichtenrade

## Diamant attende una nuova lucidatura a Lichtenrade con fantastiche prospettive di autorealizzazione.

*Codice oggetto: 25115013*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 679.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 632 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

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

Codice oggetto: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25115013</b>
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	<b>1927</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>679.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 105 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	318.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The left side of the block shows the exterior of a VP real estate office. The building has a dark blue facade with large windows displaying brochures. The right side shows a photograph of a woman in a business suit holding a clipboard, talking to a man and a young girl in front of a house.

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)

Codice oggetto: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Codice oggetto: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Una prima impressione

Un diamante attende una nuova vita in una zona residenziale adatta alle famiglie di Berlin-Lichtenrade con fantastiche prospettive di realizzazione personale. In vendita una casa completamente seminterrata con 235 m<sup>2</sup> di superficie abitabile/utile, costruita intorno al 1927 con solidi metodi di costruzione. La casa necessita di ristrutturazione e ammodernamento ed è pronta per essere abitata immediatamente. La proprietà si trova su un terreno di circa 632 m<sup>2</sup> in una zona residenziale ben tenuta di Berlin-Lichtenrade. La proprietà comprende una solida dependance sul retro della casa. La superficie abitabile/utile di circa 235 m<sup>2</sup> offre un totale di cinque stanze. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle, linoleum e moquette. La superficie utile di circa 105 m<sup>2</sup> è distribuita tra il seminterrato e la soffitta grezza. Il piano terra, accessibile dall'ingresso centrale con bagno per gli ospiti, comprende un corridoio con scala, la stanza 1 (soggiorno), la stanza 2 (sala da pranzo) e una cucina. La scala conduce agli altri piani. Il primo piano è composto da un corridoio, la stanza 1 (camera degli ospiti), la stanza 2 (camera da letto), la stanza 3 (camera da letto) e un bagno con vasca. Una scala conduce alla mansarda, che offre ampio spazio di archiviazione o può essere convertita in ulteriore spazio abitabile. Il seminterrato è suddiviso in diverse stanze indipendenti, accessibili dal corridoio. Un ulteriore bagno e un accesso separato al giardino completano la proprietà. Il giardino è pratico e facile da mantenere ed è circondato da giardini adiacenti, creando un ambiente verde e naturale incantevole. Una solida dependance si trova nel giardino per uso individuale. Trova la tua nuova casa in questo quartiere idilliaco caratterizzato da case unifamiliari e plurifamiliari. Negozi per le necessità quotidiane e un comodo accesso ai mezzi pubblici si trovano nelle immediate vicinanze. Per ulteriori dettagli, foto, planimetrie e per fissare un appuntamento per una visita, non esitate a contattarci!

**Codice oggetto: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## **Dettagli dei servizi**

### **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

**Codice oggetto: 25115013 - 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 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 bestimmt 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: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 318.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25115013 - 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](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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