

Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## Solide fondamenta: invitante casa a schiera con terrazza e balcone!

*Codice oggetto: 25115030*



**PREZZO D'ACQUISTO: 428.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 246 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25115030</b>
Superficie netta	<b>ca. 98 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1965</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>428.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa a schiera centrale</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2016</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Olio</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>15.10.2035</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>217.29 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>G</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1965</b>

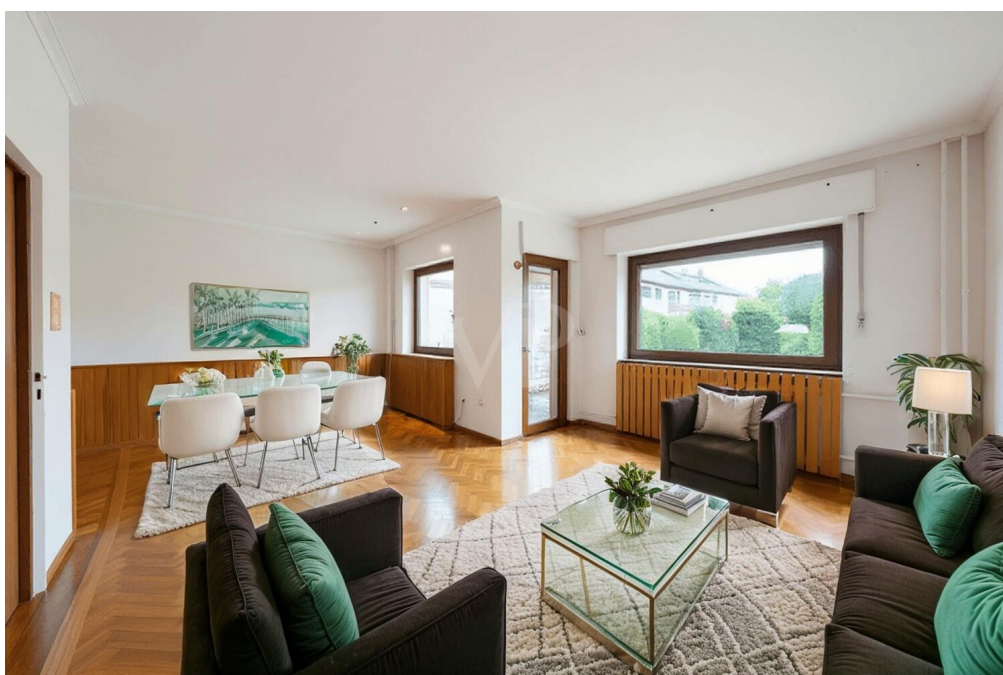
Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - 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](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La proprietà



[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

Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade

## La proprietà



**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)

DEUTSCHLAND  
**TEST**

**UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025**

VON POLL IMMOBILIEN

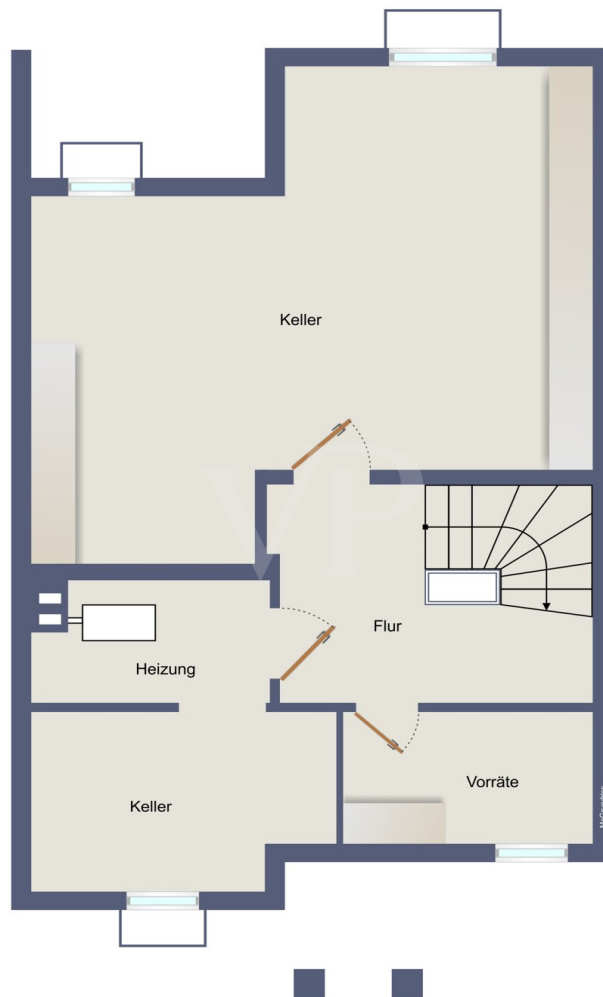
**FOCUS MONEY**

ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT

FOCUS 03/25 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - 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: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Una prima impressione

Questa accogliente casa a schiera, costruita nel 1965, offre circa 98 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con una disposizione funzionale e opzioni di utilizzo versatili. Con un terreno di circa 212 m<sup>2</sup>, avrete a disposizione ampio spazio per un rifugio privato immerso nel verde, oltre a tutti i comfort necessari per la vita quotidiana. La tranquilla zona residenziale vanta un quartiere piacevole e un facile accesso a tutti i servizi essenziali. La casa dispone di un totale di quattro stanze ben proporzionate, tra cui tre camere da letto separate situate al piano superiore. Al piano superiore troverete un bagno con cabina doccia, completamente rimodernato nel 2016. Un bagno per gli ospiti al piano terra completa l'offerta, comodo per gli ospiti e per la vita quotidiana della famiglia. L'accogliente soggiorno e la zona pranzo costituiscono il cuore della casa. Qui, il moderno soffitto Plameco con faretti integrati crea un'atmosfera suggestiva, perfetta per trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Le ampie finestre forniscono luce naturale e una piacevole vista sulla terrazza e sul giardino ben curato. Una tenda da sole, installata nel 2000, offre una piacevole ombra nelle giornate di sole. La cucina separata è attrezzata in modo funzionale e offre ampio spazio di lavoro e di contenimento. Un ripostiglio al piano superiore consente una maggiore organizzazione nella vita quotidiana. Dal 2000, numerosi elementi sono stati rinnovati nell'ambito di continui lavori di manutenzione e ammodernamento: le finestre che si affacciano sulla strada e la porta d'ingresso sono state sostituite nel 2011, mentre la facciata è stata ristrutturata e nel 2010 è stata installata una moderna cucina componibile. L'isolamento del tetto e del sottotetto è stato revisionato nel 2000, così come la caldaia. Più di recente, nel 2024, la terrazza è stata dotata di una nuova porta a triplo vetro, un ulteriore passo avanti verso l'efficienza energetica e la sicurezza. L'immobile dispone inoltre di finestre in legno con doppi vetri, tapparelle manuali, un balcone e un garage separato, acquisito tramite quote di proprietà. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento a gasolio, che può essere integrato da un ulteriore impianto di riscaldamento a gas. La qualità degli infissi e degli accessori soddisfa uno standard solido e fornisce una base affidabile; tuttavia, è necessario pianificare una ristrutturazione per sfruttare appieno il potenziale di questa casa e realizzare le vostre idee abitative e di comfort individuali. Chiunque cerchi una proprietà con potenziale di sviluppo che combini il desiderio di sicurezza in una posizione tranquilla con una planimetria funzionale troverà questo un investimento valido. La combinazione di un quartiere consolidato, un giardino privato e una disposizione pratica conferisce a questa casa a schiera un fascino idilliaco e vi invita a una visita di persona. Non esitate a fissare un appuntamento: scoprite di persona come creare la casa dei vostri sogni.

**Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## **Dettagli dei servizi**

- 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.

**Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## Tutto sulla posizione

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.**

**Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - Lichtenrade**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25115030 - 12305 Berlin / Lichtenrade - 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)**