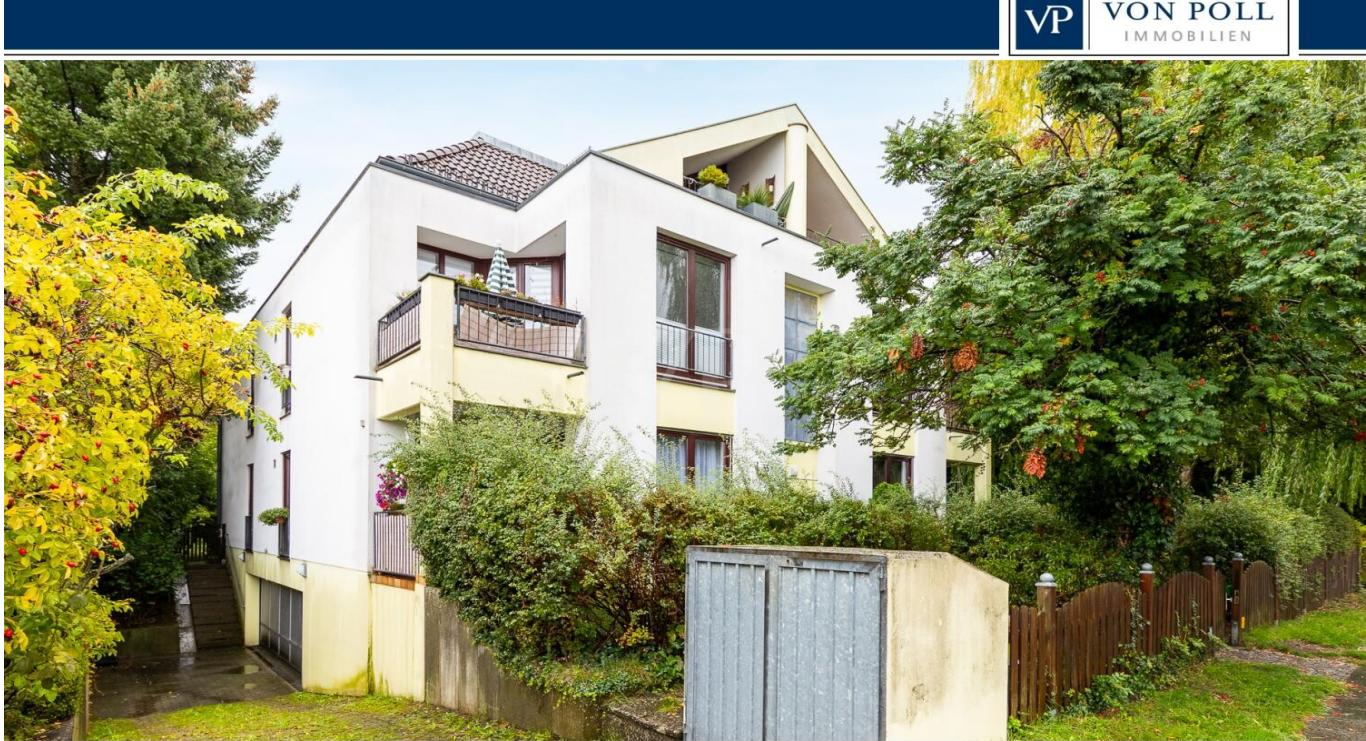


Berlin – Lichtenrade

## Attico luminoso con loggia esposta a ovest e terrazza di 10 m<sup>2</sup>

*Codice oggetto: 25115026-07*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25115026-07 - 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: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25115026-07	Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Superficie netta	ca. 72 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1985	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 17500 EUR (Vendita)		

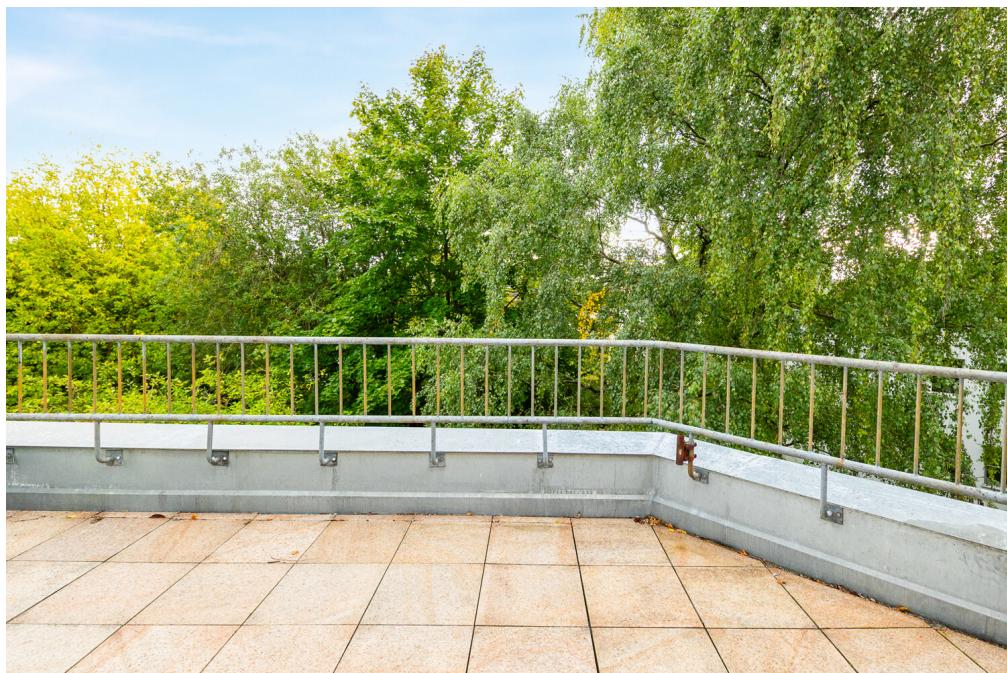
Codice oggetto: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.10.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

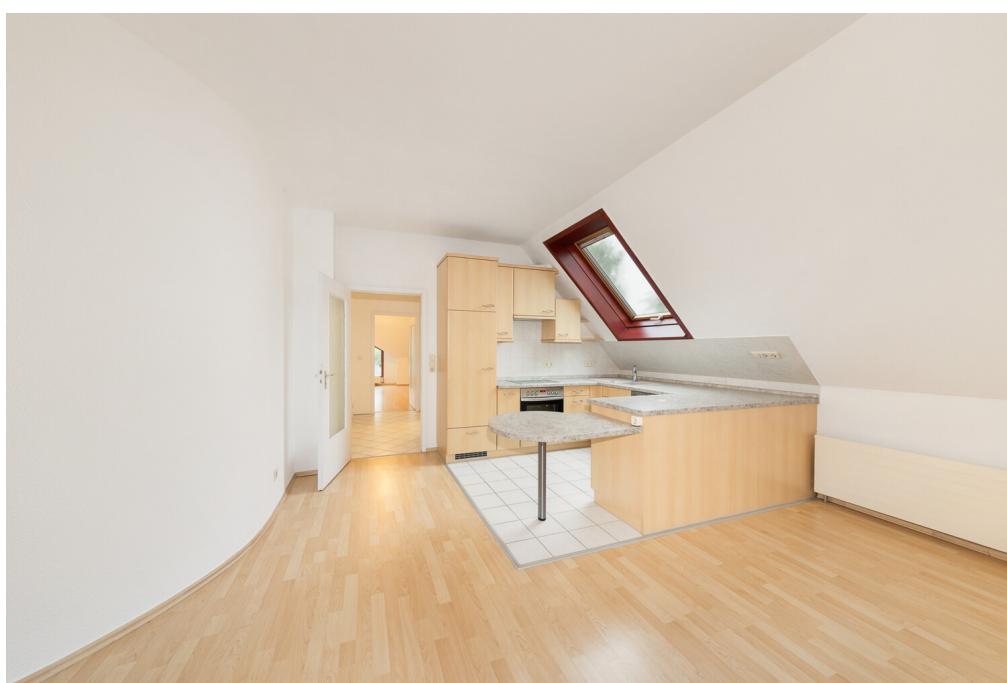
Codice oggetto: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25115026-07 - 12305 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](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

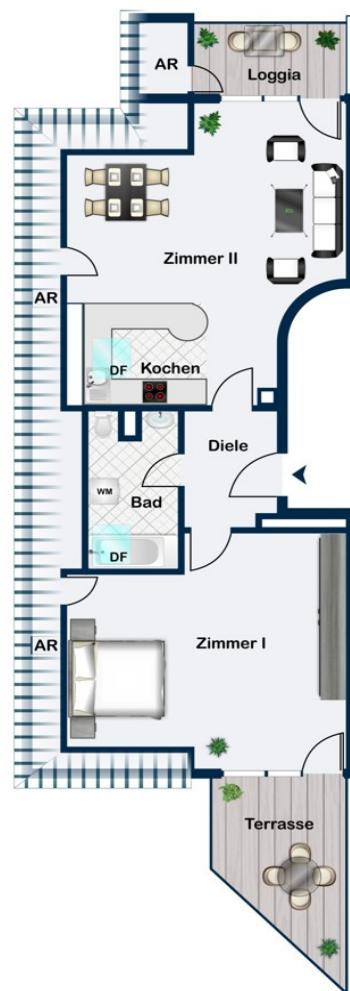
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Codice oggetto: 25115026-07 - 12305 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: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Una prima impressione

In vendita un attico ben tenuto (unità 07), costruito nel 1985, che colpisce sia per i suoi comfort moderni che per la sua disposizione ben progettata. L'appartamento si trova al terzo piano di un edificio plurifamiliare completato e regolarmente sottoposto a manutenzione. Nel 2013, gli impianti e l'impianto di riscaldamento sono stati modernizzati, garantendo un comfort abitativo contemporaneo. La superficie abitabile è di circa 72 m<sup>2</sup> e la superficie totale è di oltre 90 m<sup>2</sup>, offrendo una casa attraente per single, coppie o pendolari che apprezzano caratteristiche di alta qualità. La zona giorno e pranzo open space costituisce il cuore dell'appartamento. I pavimenti in laminato chiaro nelle zone giorno creano un'atmosfera piacevole e sottolineano l'atmosfera moderna. La cucina componibile è dotata di tutti gli elettrodomestici necessari e offre ampio spazio e spazio per riporre gli utensili da cucina. Dall'ampio soggiorno si accede direttamente alla loggia di circa 6 m<sup>2</sup> esposta a ovest, dove è possibile godersi serate rilassanti al sole. La camera da letto, anch'essa dotata di pavimenti in laminato di alta qualità, è inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre e offre ampio spazio per un letto matrimoniale e un armadio. Il bagno, piastrellato in stile moderno, comprende una vasca da bagno e un pratico lucernario, rendendo la stanza particolarmente luminosa e accogliente. Gli accessori moderni completano l'armoniosa impressione generale. Un altro punto forte dell'appartamento è l'ampia terrazza di 10 m<sup>2</sup> con vista sul giardino comune. Qui potrete trascorrere ore tranquille all'aperto o godervi pomeriggi conviviali con amici e familiari. Il giardino offre ulteriori opportunità ricreative e contribuisce a creare un ambiente piacevole. L'appartamento include un parcheggio sotterraneo privato, che offre un parcheggio sicuro e protetto dalle intemperie per il vostro veicolo. È inoltre disponibile una cantina con ulteriore spazio di stoccaggio. Il riscaldamento è garantito da un impianto di riscaldamento centralizzato, recentemente rinnovato. Il contesto residenziale, ben curato, valorizza un ambiente abitativo pulito e ordinato. La posizione dell'appartamento offre un facile accesso a tutti i servizi essenziali e un quartiere piacevole. Mezzi pubblici, negozi e attività ricreative sono tutti facilmente raggiungibili. Scoprite di persona i vantaggi di questo appartamento durante una visita. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Dettagli dei servizi

Laminat in den Zimmern  
Wannenbad mit Dachflächenfenster  
Einbauküche mit allen elektrischen Geräten  
Loggia in Westausrichtung  
große Terrasse zum Garten  
Tiefgaragenstellplatz  
Gartennutzung

Codice oggetto: 25115026-07 - 12305 Berlin – 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 Obergfell, 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: 25115026-07 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 152.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25115026-07 - 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)