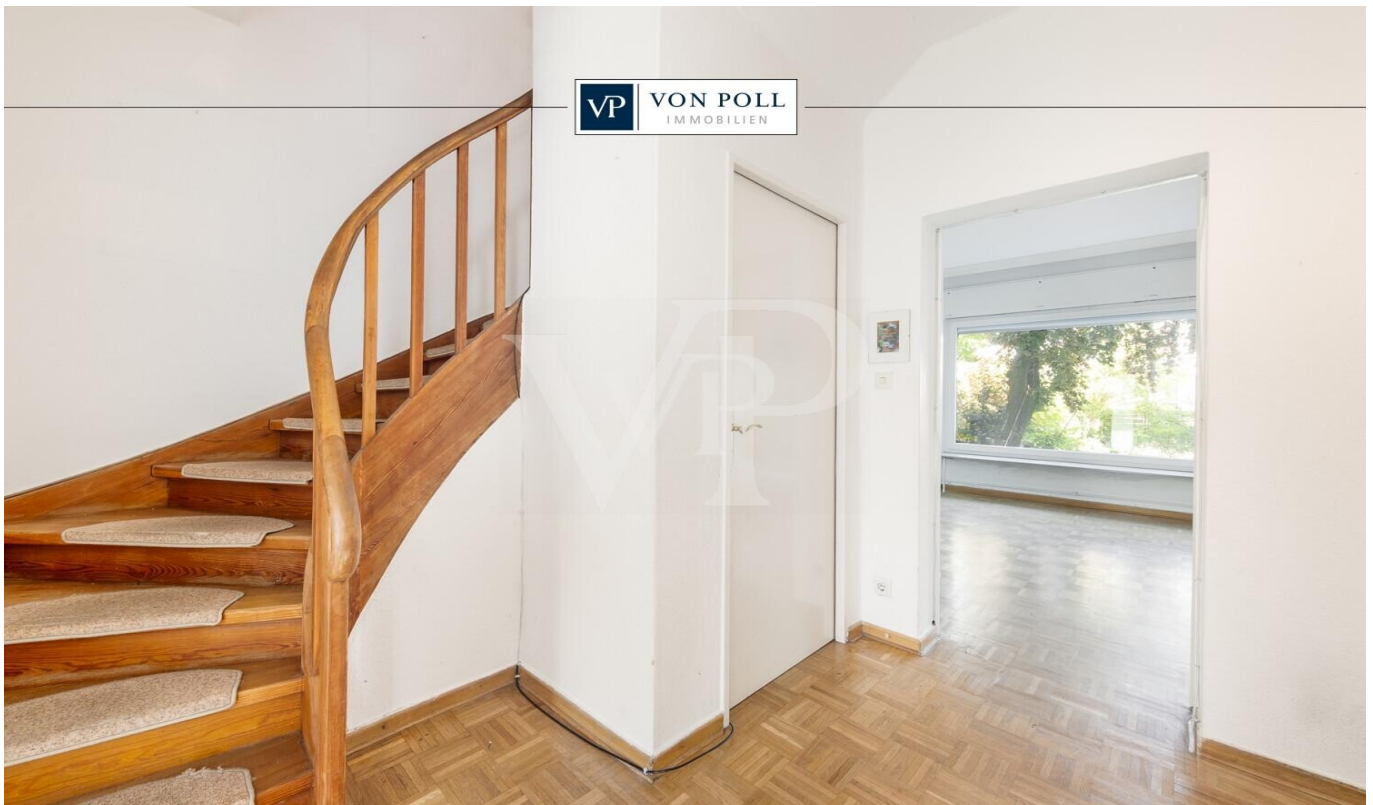


Berlin - Lichtenrade

## Viel Platz auf drei Ebenen- Reihenmittelhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohn- & Nutzfläche und Garage!

*Número da propriedade: 26115014*



**PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 107 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 285 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Numa vista geral

Número da propriedade	26115014	Preço de compra	499.000 EUR
Área	ca. 107 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 92 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1971	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	144.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.06.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## O imóvel



Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## O imóvel



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

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)

Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## Uma primeira impressão

Dieses Reihenmittelhaus ist kein fertiges Produkt, sondern ein Zuhause mit gewachsener Substanz, klarer Struktur und viel Entwicklungsspielraum. Auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie insgesamt rund 200 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und einem ca. 285 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein Zuhause, das nicht fertig geschliffen ist – sondern sich weiter anpassen lässt und Raum für eigene Entwicklung bietet. Der Garten erweitert den Wohnraum ins Grüne und macht aus Alltag schnell Außenzeit.

Ein echtes Plus: Das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 38 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche. Kein „Abstell-Dachboden“, sondern ein Raum mit Möglichkeiten – ob Homeoffice mit Abstand zum Alltag, Gästetage oder persönlicher Rückzugsort über den Dingen.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1971 und bringt genau das mit, was viele suchen: Substanz. Gleichzeitig wurde bereits sinnvoll investiert. Eine neue Gaszentralheizung (2023), erneuerte Fenster, Hauseingangstür und elektrische Rollläden zur Gartenseite (2015) sowie eine Dachdämmung (2010) und ein modernisiertes Bad schaffen eine stabile Ausgangslage für alles, was noch kommen soll. Im Zuge der Modernisierungen wurde zudem etwa 2010 eine Elektromog-Sanierung durchgeführt. Dabei wurden die bestehenden Elektroinstallationen durch abgeschirmte Leitungen ersetzt.

Im Erdgeschoss bildet der Wohn- und Essbereich das Zentrum des Hauses – offen genug für Leben, klar genug für Struktur. Die Küche ist separat angeordnet, ein Gäste-WC ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden. Über den Wohnbereich öffnet sich die Terrasse direkt in den Garten, wodurch innen und außen harmonisch ineinandergreifen.

Im Obergeschoss stehen zwei gut nutzbare Zimmer sowie zwei zusätzliche halbe Räume zur Verfügung – flexibel genug für Kinderzimmer, Homeoffice, Ankleide oder kreative Lösungen. Ein Tageslichtbad sowie eine praktische Kammer sorgen hier für zusätzliche Alltagstauglichkeit und Stauraum.

Das Dachgeschoss setzt dem Ganzen eine ruhige, separate Ebene obendrauf – ein Raum, der bewusst Abstand schafft und sich individuell bespielen lässt.

Auch im Alltag überzeugt das Haus mit praktischen Qualitäten: Der voll unterkellerte Bereich bietet reichlich Stauraum, Platz für Hobbys oder Hauswirtschaft. Teilweise beheizte Räume erweitern die Nutzung deutlich über das Übliche hinaus.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage im Miteigentum – bequem und

**alltagstauglich.**

**Ein solides Zuhause mit gewachsener Qualität und guter Ausstattung – bereit für den Einzug und offen für individuelle Akzente in den kommenden Jahren.**

**Wir vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.**

**Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Detalhes do equipamento**

- gegen Elektrosmog abgeschirmte Leitungen seit ca. 2010
- Einbauküche
- Tageslichtbad (OG)
- Gäste-WC (EG)
- Garage
- zweifachisoliertverglaste Fenster, Kunststoff
- Rolläden im EG teilweise elektrisch bedienbar
- Rolläden im DG elektrisch bedienbar
- großzügige Terrasse
- Gasheizung von 2023
- zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss
- voll unterkellert

**Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Tudo sobre a localização**

Der Stadtteil Lichtenrade im Bezirk Tempelhof-Schöneberg zählt zu den ruhigen und grünen Wohnlagen im Süden Berlins und bietet ein besonders familienfreundliches Umfeld mit gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität.

Die Umgebung der Immobilie ist geprägt von zahlreichen Grün- und Freizeitflächen, darunter der nahegelegene Volkspark Lichtenrade, der vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Spielplätze sowie Sportanlagen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur: Kindertagesstätten und eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Cafés und Restaurants liegen ebenfalls im nahen Umfeld und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen, Fachärzte und Apotheken in der Umgebung gut abgedeckt.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Mehrere Buslinien sind schnell erreichbar und bieten gute Verbindungen innerhalb des Bezirks sowie zu zentralen Umsteigepunkten. Der S-Bahnhof Lichtenrade ist gut angebunden und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zum Flughafen Berlin Brandenburg.

Insgesamt überzeugt Lichtenrade als ruhiger, grüner und zugleich gut angebundener Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

**Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Outras informações**

**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.**

**Número da propriedade: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Noel Kanpara**

---

**Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin**

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

**E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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