

Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

# Charmante Dachgeschoßwohnung: Helle, teilmöblierte Oase zur Miete

Objektnummer: 25115001



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

MIETPREIS: 1.122 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Auf einen Blick

Objektnummer	25115001
Wohnfläche	ca. 66,25 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994

Mietpreis	1.122 EUR
Nebenkosten	198 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie





Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie



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)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung, erbaut im Jahr 1994, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 66,25 m<sup>2</sup> eine offene und einladende Wohngestaltung. Dieses im 2.OG befindliche Zuhause vereint Funktionalität und Charme. Im Jahr 2020 wurden sowohl die Fassade als auch die Balkone auf der Westseite umfassend modernisiert, was den Gesamteindruck optisch zusätzlich verbessert hat. Die Wohnung umfasst zwei geräumige Zimmer, welche durch ihre teilweise sehr hohen Decken ein großzügiges Raumgefühl schaffen. Die Raumaufteilung sowie der Grundriss dieser teilmöblierten Mietwohnung sind praktisch und durchdacht. Der Wohnbereich, mit Zugang zum "Südbalkon" ist mit Echtholzparkett ausgelegt und strahlt eine warme Atmosphäre aus. Während das zweite Zimmer mit Zugang zum Westbalkon" mit einem hochwertigen Teppichboden versehen ist und entsprechende Gemütlichkeit verspricht. Die offene Küche inklusive Essbereich bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende und gesellige Mahlzeiten. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das Tageslichtbad, ausgestattet mit sowohl einer Badewanne als auch einer separaten Dusche. Dies bietet Komfort und Flexibilität für den täglichen Bedarf. Die zentrale Heizungsanlage versorgt die Wohnung mit Wärme, was natürlich für wohliges Ambiente sorgt. Zur weiteren Ausstattung der Wohnung gehört ein zugeteilter Kellerbereich, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Durch die offenen und hellen Räume wirkt die Wohnung einladend und bietet eine ansprechende Option für Menschen, die Wert auf eine gepflegte Wohnumgebung legen. Die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind vorteilhaft, um alle Notwendigkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe erreichen zu können. Profitieren Sie von der Möglichkeit, in einer gepflegten und ansprechend gestalteten Umgebung heimisch zu werden und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser ansprechenden Mietwohnung zu machen.

Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Ausstattung und Details

2 Zimmer

2 Balkone ( 1 x nach Süden und 1 x nach Westen) mit Holz belegt

Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, Waschmaschine

hochwertiger Teppichboden in 1 Zimmer

Echtholzparkett im großen Zimmer

offene Küche mit EBK inkl. Herd/Ofen und Spülmaschine

Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Alles zum Standort

Lichtenrade - als eine ehemalige Teltower Landgemeinde - heute im äußersten Süden Berlins stellt eine kurze Verbindung in das Umland, zu den Autobahnen und auch zum künftigen Flughafen BER her. Das Brandenburger Umland liegt nahezu vor der Haustür für touristische und sportliche Unternehmungen auch mit dem Fahrrad. Das Ankogelbad ist schnell via Bus erreichbar. Die gewünschte Ruhe, Idylle und Familienfreundlichkeit - so läßt sich diese reine Wohngegend am besten beschreiben - sind dennoch bestimmend 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 (M11, X11, M76, X76 und 277) den direkten Kontakt zur Innenstadt in 15 - max. 20 Min. her. (S-Bahn Buckower Chaussee / U-Bahn Alt-Mariendorf) 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 vorhanden.



Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25115001 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 Berlin – Tempelhof  
E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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