

Berlin – Lichtenrade

# Modernisiertes & bezugsfreies Zwei-Zimmer-Domizil steht bereit!

Objektnummer: 23115012



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Auf einen Blick

Objektnummer	23115012
Wohnfläche	ca. 46,57 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1962

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	148.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.02.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

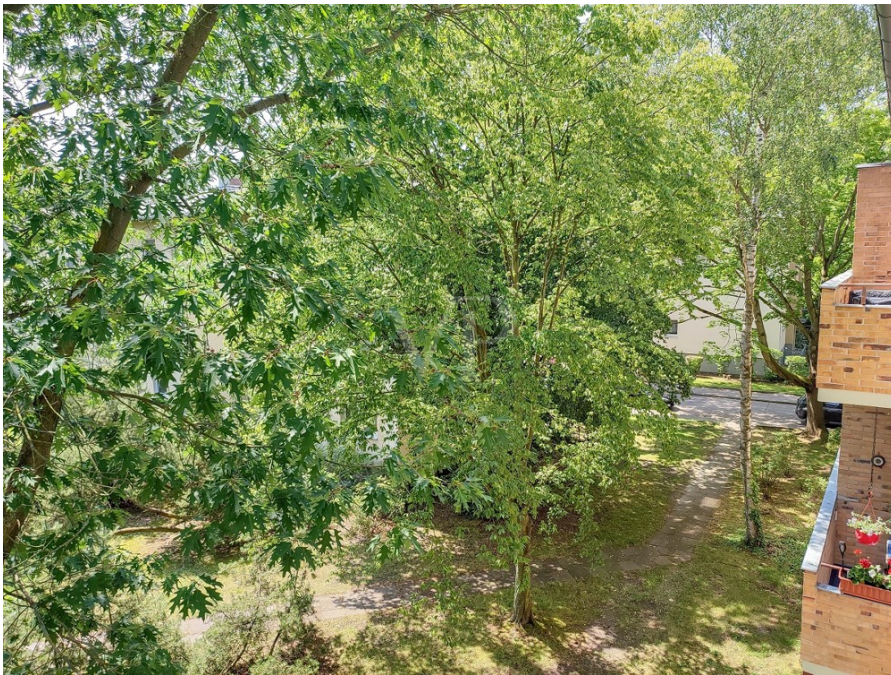
Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie





Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

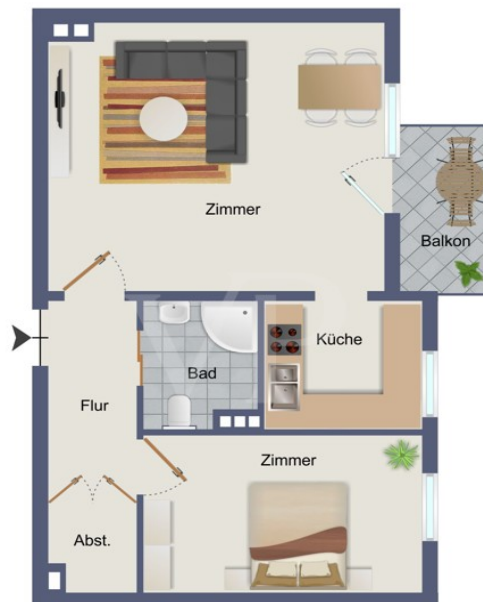


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte und modernisierte Wohnung in einem Haus, das 1962 fertiggestellt wurde. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Zimmer, eine Küche und ein modernisiertes Marmor-Duschbad verteilen. Außerdem gehört ein attraktiver Balkon zu dieser Wohnung. Der Grundriss der Wohnung ist optimal gestaltet und bietet ausreichend Platz für Singles oder Paare. Eine Besonderheit der Wohnung ist ihr sehr guter Zustand. Im Jahr 2023 wurde sie modernisiert und erstrahlt somit in einem modernen und zeitgemäßen Design. Die glatt verputzten Wände sind in einem dezenten Weißton gehalten, was der Wohnung ein helles und freundliches Ambiente verleiht. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigem Laminat von Parador, welcher pflegeleicht ist und zugleich für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist ebenfalls neu und modern ausgestattet. Eine Dusche ist vorhanden, sodass man hier nach einem anstrengenden Tag entspannen kann. Auch eine kleine, jedoch praktische Einbauküche mit Basisfunktionen steht zur Verfügung. Hier lassen sich Mahlzeiten schnell und einfach zubereiten. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der praktische Abstellraum mit Lamellentüren, welcher auch als begehbare Kleiderschrank genutzt werden kann. Der gemütliche Balkon eignet sich perfekt zum Entspannen und zum Genießen der Sonne. Auch ein Fahrradkeller steht den Bewohnern zur Verfügung. Die Lage des Objekts ist ebenfalls sehr gut, denn es befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und bietet dennoch Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in näherer Umgebung, welche in kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bringt einen schnell und bequem in die Innenstadt. Insgesamt handelt es sich bei dieser Wohnung um ein attraktives Angebot für jeden, der eine gepflegte und moderne Immobilie in guter Lage sucht. Ein Erstbezug nach der Modernisierung ist hier gegeben, sodass man direkt einziehen und sich wohlfühlen kann. Eine Besichtigung ist unbedingt zu empfehlen.

Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Abstellraum, auch als begehbare Kleiderschrank nutzbar
- modernisiertes Marmor Duschbad
- hochwertiges Laminat von Parador
- Glattputz Wände, weiß
  
- EBK
- Keller
- Stellplatz, Anmietung möglich
- Fahrradkeller

Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Alles zum Standort

Wohl um 1230 wurde der Ort Lichtenrade gegründet und findet seine erste urkundliche Erwähnung 1375. 1858 gab es hier 18 Hofeigentümer und 1900 bereits 75 Häuser. Dieser Anstieg der Ein- und Zweifamilienhäuser ist bis heute ungebrochen, wenn auch in den 60-er und 70-er Jahren Hochhäuser gebaut wurden. Die Teltower Landgemeinde Lichtenrade wurde 1920 nach Groß-Berlin eingemeindet. Grundlage für die stetige Entwicklung war der Lichtenrader-Lankwitzer-Regenwasser-Sammelkanal, der das ehemals sumpfige Gebiet vor Überflutungen schützt. Lichtenrade hat heute ca. 52.000 Einwohner und besitzt seit 1883 eine Haltestelle der damaligen Bahnstrecke Dresden-Berlin. Heute ist die verkehrstechnische Erschließung über die S-Bahnstation Lichtenrade, mit der S 2 gegeben. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung die Buslinien 172, 175, 275 sowie die M76 und der X76 über den Lichtenrader Damm. Die Immobilie liegt unweit des S-Bahnhofes Lichtenrade, dieser ist fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen. Restaurants-, Super- und Drogeriemärkte - alles findet sich in der nahen Bahnhofstrasse, so dass der tägliche Einkauf zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad erledigt werden kann. Die Bahnhofstrasse bildet das Zentrum vom südlichen Lichtenrade. 4 Grundschulen und 2 Oberschulen, Kita`s der verschiedensten Ausrichtungen und ärztliche Versorgungseinrichtung sind hier ebenfalls zu finden. Mit der S-Bahn oder auch mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten im Stadtzentrum. Auf der anderen Seite bietet die Umgebung hier sehr viel Grün in allen Variationen, u.a die Nachtbucht mit dem Gräbersystem Nachbuchtgraben und Seegraben. Die Sportplätze "Hermione von Preuschen" können für sportliche Aktivitäten genutzt werden. Das brandenburgische Umland (Mahlow-Waldblick) bieten jedwede Form der Aktivitäten in der Natur.



Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2031. Endenergieverbrauch beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. 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.

Objektnummer: 23115012 - 12307 Berlin – 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)