

Berlin – Lichtenrade

Gemütliche Moderne: Das zeitlose Einfamilienhaus!

Property ID: 23115033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 839 m²

Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

At a glance

Property ID	23115033
Living Space	ca. 170 m ²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	849.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	91.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.09.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil		

Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

The property



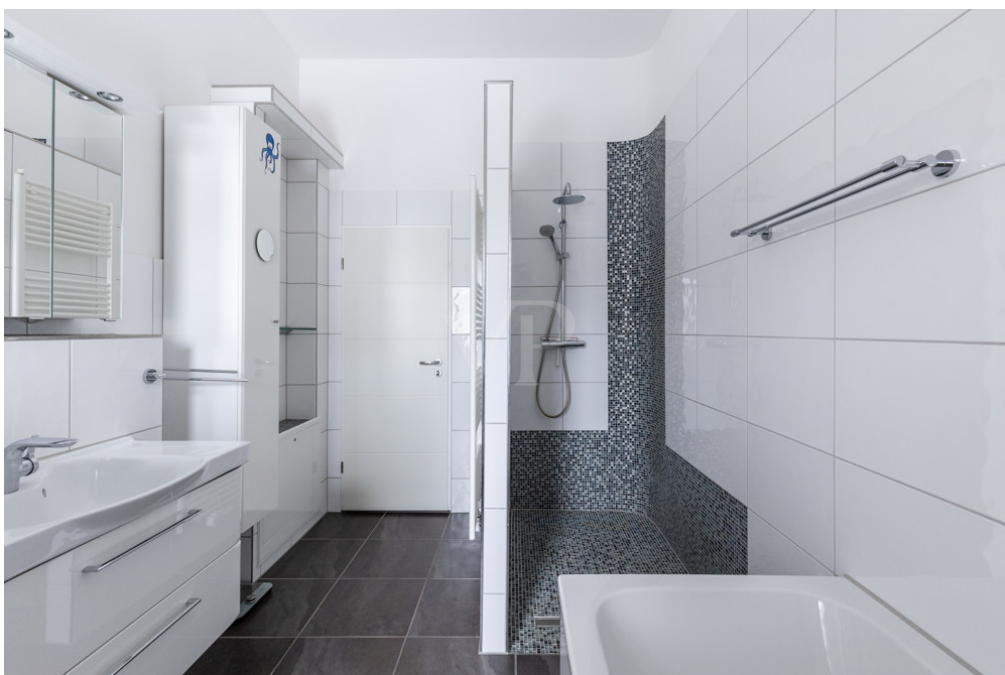
Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

The property



Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

The property



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

Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

The property



www.von-poll.com

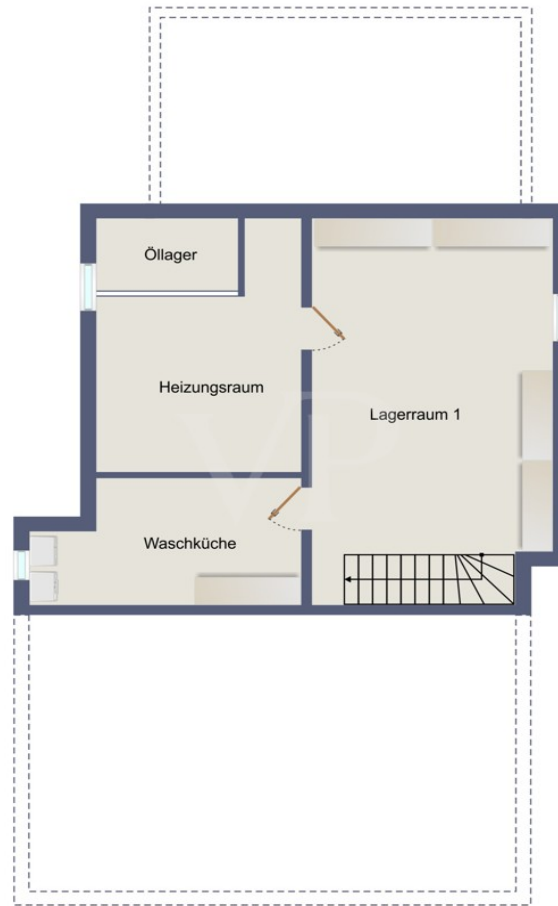
Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Floor plans





Obergeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

A first impression

Herzlich Willkommen in diesem modernen und großzügigen Einfamilienhaus. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 170 m² und steht auf einem Grundstück von ca. 839 m². Das im Jahr 1966 erbaute Haus wurde 2013 komplett modernisiert und um ein Obergeschoss aufgestockt. Diese Immobilie überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und einer offenen Raumgestaltung. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer. Durch den fließenden offenen Grundriss und die hohen Decken entsteht eine großzügige Atmosphäre. Die Immobilie wurde 2013 modernisiert, wobei das Erdgeschoss komplett saniert wurde. Dabei wurden nicht nur die Elektrik und Wasserleitungen erneuert, sondern es sind auch zwei neue Badezimmer entstanden. Sowohl das Badezimmer im Erdgeschoss als auch das Badezimmer mit einer Badewanne im Obergeschoss verfügen über eine top-moderne und komfortable Walk-in-Dusche. Mosaiken, Naturstein und eingebettete Spiegel komplettieren das designte Ambiente. Die Einbauküche wurde im Ganzen erneuert und beeindruckt mit ihrer Schleiflackoptik. In die Decke eingelassene LED-Strahler setzen angenehme Lichtakzente. In dieser behaglichen und modern ausgestatteten Wohnküche, können Sie Ihre Fähigkeiten entfalten und Freunde und Familie mit einem kulinarischen und geselligen Fest verwöhnen. Auch die Fenster und Türen wurden erneuert, um eine optimale Wärmedämmung zu gewährleisten. Der Fußboden ist mit hochwertigem Echtholz ausgelegt, was dem Haus einen natürlichen und anheimelnden Charme verleiht. Neben einer Alarmanlage wurden auch elektrische Jalousien angebracht – ein entschiedenes Plus an Sicherheit. Das Garagentor und der Zaun wurden ebenfalls erneuert und passen optisch perfekt zum modernen Erscheinungsbild Ihres neuen Heimes. Der Garten des Hauses ist ein echtes Highlight. Mit viel Platz zum Entspannen und Spielen bietet er einen idyllischen Rückzugsort und großzügigen Bewegungsraum für die ganze Familie. Zwei Gartenschuppen bieten ausreichend Stauraum für Gartengeräte und -möbel. Eine teilüberdachte Terrasse mit ca. 28 m² lädt zu stimmungsvollen Grillabenden oder einem inspirierenden Frühstück im Freien ein. Die Immobilie wird über eine Niederbrennwertheizung betrieben. Besondere Aufmerksamkeit gilt hier der Beheizbarkeit einiger Räume über die integrierte Wandheizung. Die Fassade der Immobilie wurde mit sibirischer Lärche verkleidet, wodurch sie einen modernen und zeitlosen Look erhält. Das Haus ist in einer Massivbauweise errichtet und aufgestockt worden und verfügt über einen teilweise unterkellerten Bereich. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt für Gemütlichkeit und wohlige Wärme an kalten Winterabenden. Die großzügige Fensterfront leitet viel Licht in den Wohnraum und bietet ein herrliches Panorama in den Garten. Kurz gesagt, dieses modernisierte Domizil bietet alles, was Sie sich wünschen können: Komfort, Sicherheit und eine einladende Atmosphäre lassen keine Wünsche offen. Überzeugen Sie sich

selbst von diesem traumhaften Wohnsitz und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Details of amenities

- Erdgeschoss und Teilunterkellerung im Massivbau errichtet
- Modernisierung und Aufstockung OG in 2013 ebenfalls Massivbau
- Wandheizung in einigen Zimmern
- Echtholz-Fußboden
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche (EG)
- Masterbad mit Walk-in-Dusche und Badewanne (OG)
- moderne EBK mit Schleiflackoptik
- Kamin im Wohnbereich
- Elektrische Jalousien
- Garage mit Rolltor
- 2 Schuppen
- Alarmanlage
- beheizter Keller mit Waschküche
- 28qm teilüberdachte Terrasse
- Fassade sibirische Lärche

Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

All about the location

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 Lichtenrade / 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.

Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 91.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 23115033 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87 Berlin – Tempelhof

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com