

Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

# ...Leben auf zwei Ebenen...

Property ID: 24115009



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

**PURCHASE PRICE: 629.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 731 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## At a glance

Property ID	24115009	Purchase Price	629.000 EUR
Living Space	ca. 119 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1992
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 92 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1965		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	175.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.04.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## The property



Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## The property



Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## The property



Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## The property





Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## The property



Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## The property



Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## The property



Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

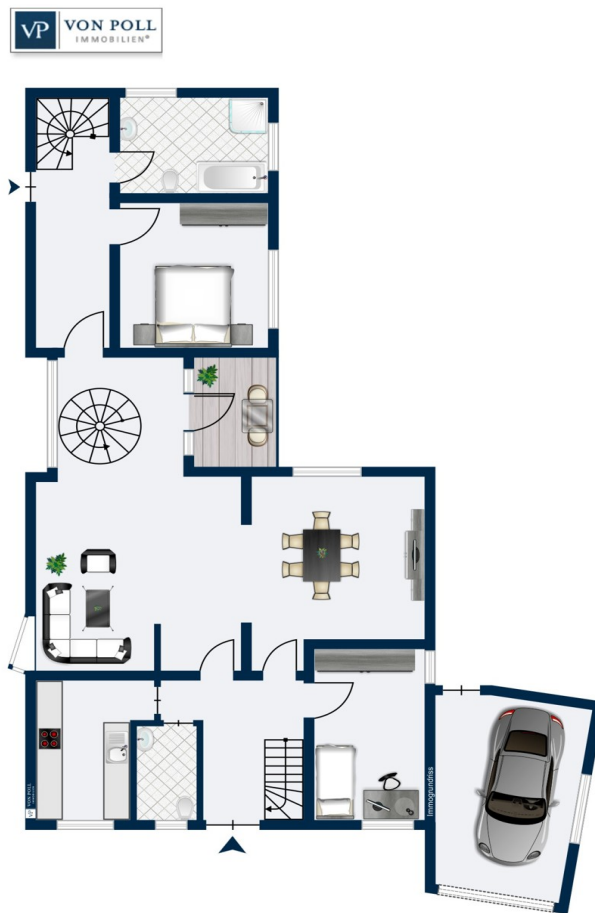


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

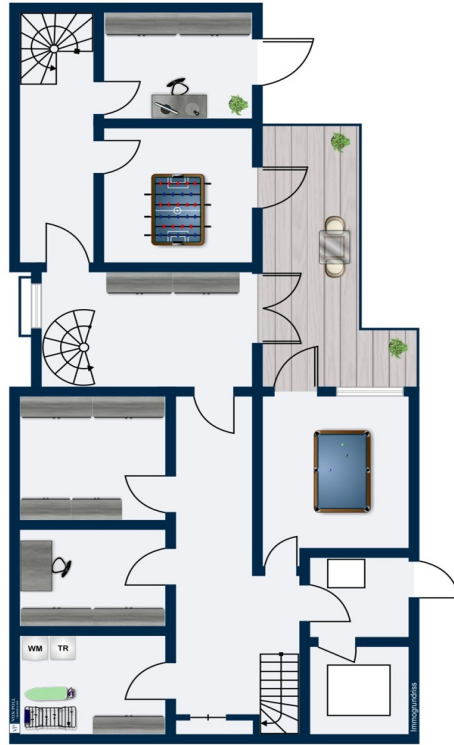
*www.von-poll.com*

Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Floor plans



Erdgeschoss



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: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im grünen Lichtenrade. Dieses exklusive Einfamilienhaus wurde im Jahr 1965 gebaut und 1971 durch einen vollunterkellerten Anbau mit separatem Eingang, Souterrain und Gartenzugang ergänzt. Während sich das Anwesen über eine großzügige Wohnfläche von 119 Quadratmetern und einer Nutzfläche von ca. 92 Quadratmetern erstreckt, bietet die offene Grundrissgestaltung Raum für verschiedene Wohnkonzepte nach den eigenen Bedürfnissen. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie der Eingangsbereich mit direktem Zugang zu dem Gäste-WC, Küche und erstem Schlafzimmer. Geradezu gelangen Sie in den weitläufigen Wohn- und Essbereich, welcher durch die großen Fensterfronten mit natürlichem Licht durchflutet wird und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Auf der Höhe der Loggia beginnt der Anbau des Hauses. Über den Flur gelangen Sie in das zweite Schlafzimmer und das geräumige Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Im Souterrain erwarten Sie drei weitere beheizte Räume mit direktem Gartenzugang, die zusätzlichen Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Außerdem finden Sie hier eine Speisekammer, Werkstatt, Wackküche und den Heizungsraum. Der großzügige und vor allem blickdichte Garten lädt zum Entspannen im Grünen ein und sorgt mit der Terrasse für den idealen Ort für gesellige Stunden im Freien. Eine Garage und ein Außenstellplatz auf dem Grundstück runden das Angebot ab. ...ein Ort für viele Ideen...

Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Details of amenities

- teilweise elektr. Jalousien
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Garage + Außenstellplatz
- Loggia
- Terrasse mit Markise
- Garten



Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – 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 Flughafen BER her. Das Brandenburger Umland liegt nahezu vor der Haustür für touristische und sportliche Unternehmungen auch mit dem Fahrrad. Das Ankoegelbad 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.

Property ID: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 175.72 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)