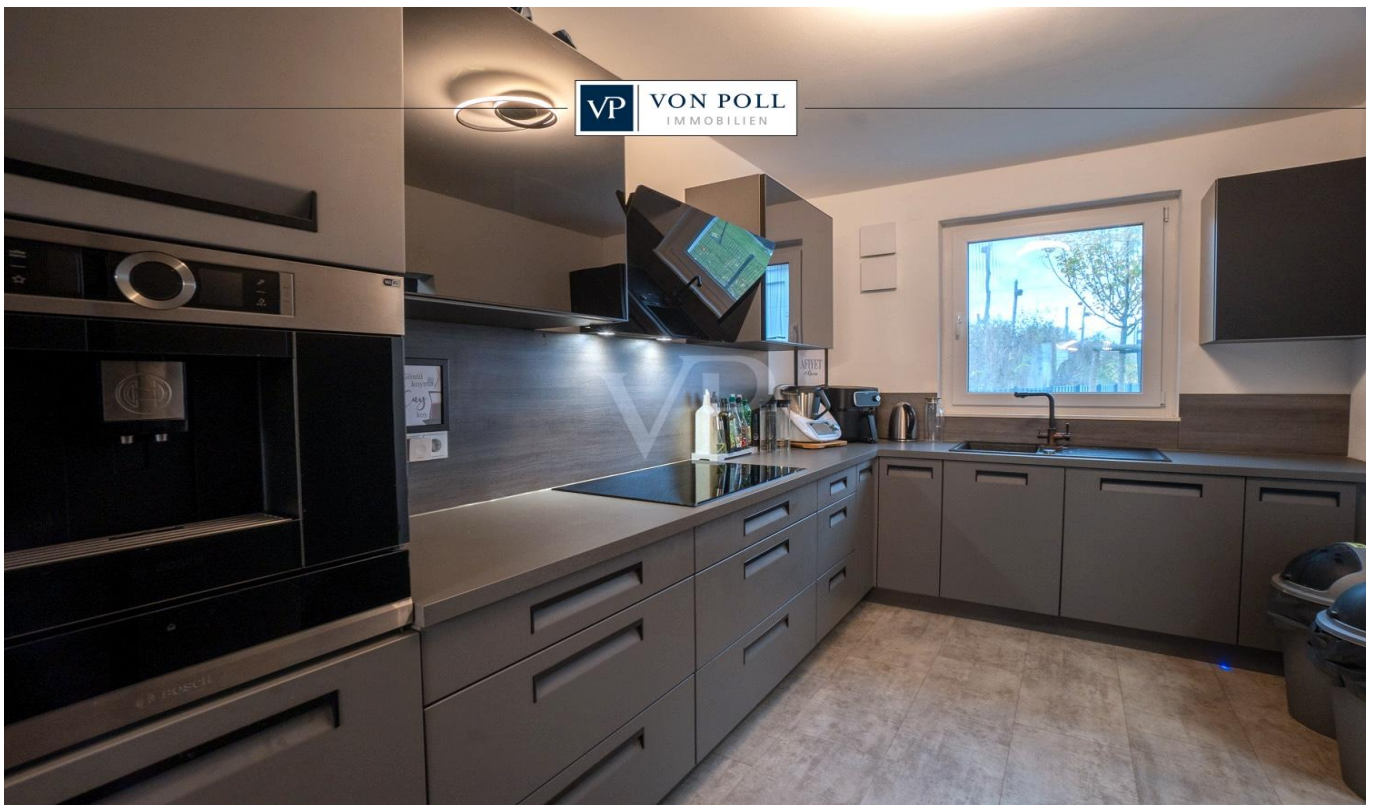


Berlin – Lichtenrade

# Exklusives Reihenendhaus für moderne Ansprüche

Property ID: 24115025



PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 406 m<sup>2</sup>

Property ID: 24115025 - 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: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## At a glance

Property ID	24115025
Living Space	ca. 144 m <sup>2</sup>
Roof Type	Pitched roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2021
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	52.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.05.2031	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## The property





Property ID: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## The property



Property ID: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## The property





Property ID: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## The property





Property ID: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## The property



Property ID: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## The property



**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)



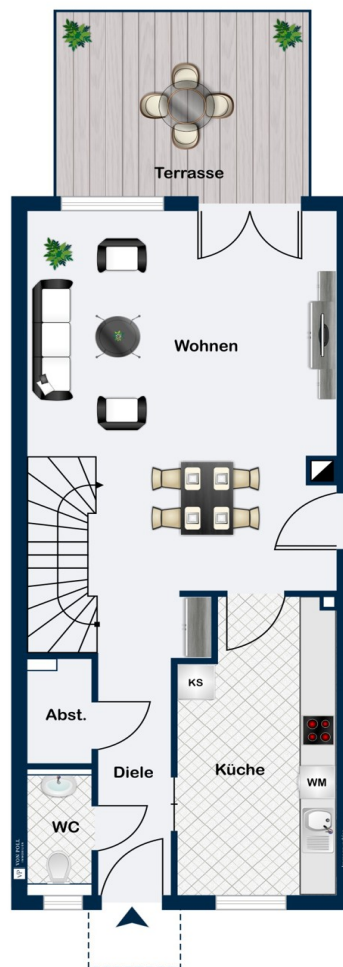
Property ID: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## The property

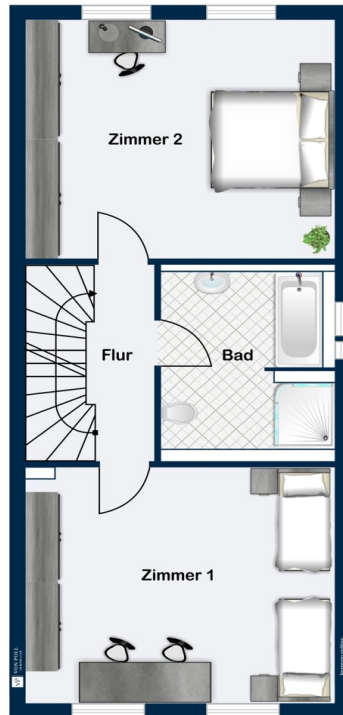


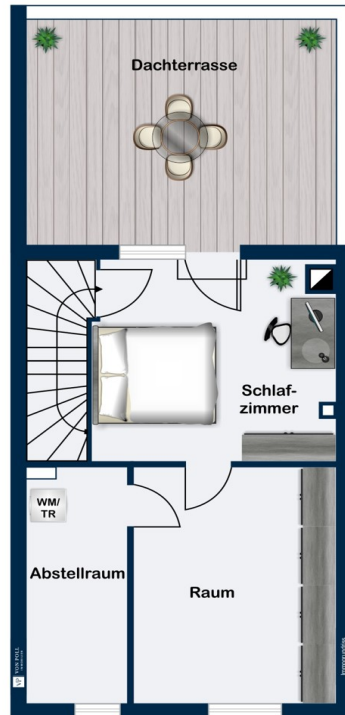
Property ID: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Floor plans









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: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## A first impression

Hier endet Ihre Suche - Reihenendhaus im Neubaugebiet Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem 2021 erbauten Reihenendhaus mit etwa 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 406 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Dieses Haus vereint modernen Wohnkomfort mit energieeffizienter Ausstattung und bietet großzügige Räumlichkeiten – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Raumaufteilung & Wohnambiente Im Erdgeschoss eröffnet sich Ihnen ein offener Wohn- und Essbereich, lichtdurchflutet durch große Fensterfronten, die zugleich den Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse ermöglichen. Hier genießen Sie das perfekte Zusammenspiel von Raum und Licht für entspannte Momente und gesellige Runden. Die angrenzende, großzügige Küche ist mit einer hochwertigen Nolte-Einbauküche inklusive aller elektrischen Geräte ausgestattet – ideal für kulinarische Entfaltung. Zudem befindet sich auf dieser Ebene ein praktisches Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum. Schlafebenen & Dachterrasse Das Obergeschoss ist über eine harmonisch gestaltete Treppe erreichbar und beherbergt zwei Schlafzimmer, die Raum für individuelles Gestalten bieten. Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Handtuchheizkörper sorgt für eine wohnliche Atmosphäre. Im Dachgeschoss erwartet Sie das dritte Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, die Waschküche und ein weiteres Highlight: die Dachterrasse. Hier können Sie die Sonne in vollen Zügen genießen und gemütliche Stunden im Freien verbringen. Nachhaltige Technik & Komfort Mit einer Fußbodenheizung auf allen Ebenen, einer Belüftungsanlage für frische Luft und einer Enthärtungsanlage für hohe Wasserqualität erfüllt das Haus höchste Wohnstandards. Zudem bieten Ihnen elektrische Jalousien und Fenster mit Dreifachverglasung auf allen Ebenen Privatsphäre und optimalen Sonnen- sowie Schallschutz. Selbstverständlich spiegeln sich diese Faktoren in der Energieeffizienzklasse B wider und Sie profitieren von niedrigen Energiekosten. Entspannung im Garten & praktische Details Ein gepflegter Garten bietet Raum für kreative Gestaltungsideen und erholsame Stunden im Grünen. Ein Carport sorgt für einen sicheren Stellplatz. Bereit für ein neues Kapitel? Dieses neuwertige Reihenendhaus ist nach Absprache relativ zeitnahe bezugsfrei und befindet sich in einem einwandfreiem Zustand. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Annehmlichkeiten und Möglichkeiten dieser modernen Immobilie überzeugen.

Property ID: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Details of amenities

### AUSSTATTUNG:

- hochwertige Nolte Einbauküche inkl. elektr. Geräte
- modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne & Handtuchheizkörpern
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Fenster mit Dreifachverglasung
- elektr. Jalousien & Plissees auf allen Ebenen
- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Belüftungsanlage
- Enthärtungsanlage
- Energieeffizienzklasse B
- Dachterrasse (Südausrichtung)
- Terrasse (Südausrichtung)
- gepflegter Garten
- Carport



Property ID: 24115025 - 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: 24115025 - 12307 Berlin – Lichtenrade

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 52.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24115025 - 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](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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