

Berlin – Lichtenrade

# Energieeffizienzklasse A+, Lage A+ & Wohnkomfort A+

Número de propiedad: 24115022



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

PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 437 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## De un vistazo

Número de propiedad	24115022	Precio de compra	699.000 EUR
Superficie habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2019
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2007	Espacio utilizable	ca. 39 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Geotermia	Consumo de energía final	17.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.09.2034		
Fuente de energía	Geotérmico		

Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad





Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad



**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)

Marktpreis	4.150€	+18,3%	513,25€	+10,3%
Marktpreis	4.150€	+18,3%	513,25€	+10,3%
Marktpreis	4.150€	+18,3%	666,66€	+10,3%

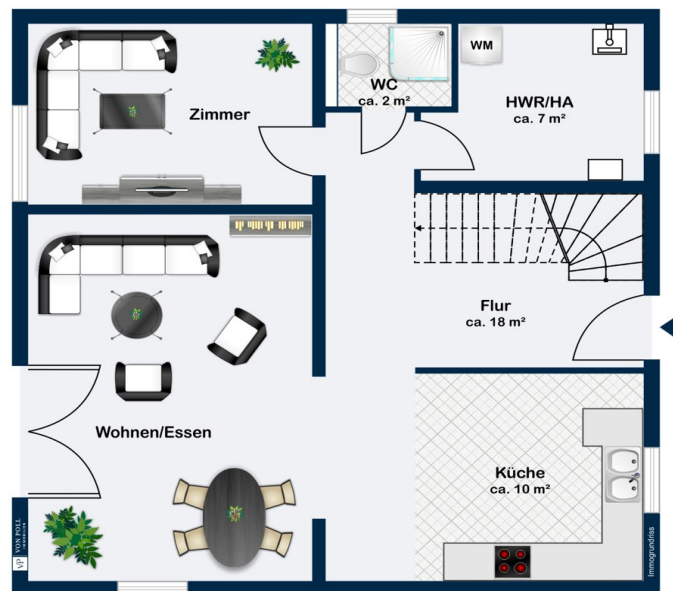
Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## La propiedad

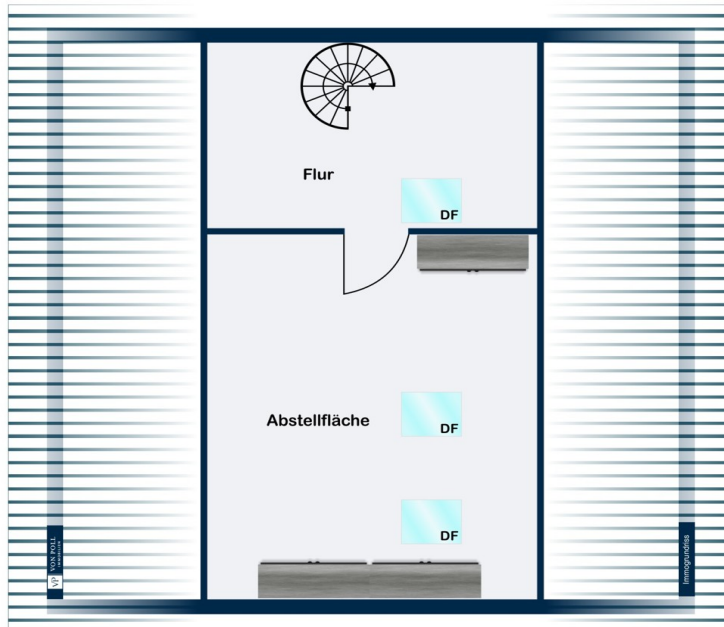


Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Una primera impresión

Dieses im Jahr 2007 erbaute Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort und nachhaltige Energieeffizienz auf einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, bietet das Haus viel Platz für die ganze Familie. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine offene, helle Gestaltung. Hier befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Südterrasse. Die Einbauküche ist praktisch integriert und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches Zimmer, das ideal als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Jalousien auf dieser Ebene sorgen für Komfort und Privatsphäre. Über eine elegante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, in dem sich drei weitere Schlafzimmer befinden. Die Räume sind gut geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Hauptbadezimmer auf dieser Etage verfügt über eine Badewanne und sorgt mit seiner modernen Ausstattung für Wohlfühlatmosphäre. Der ausgebauter Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit, ein weiteres Zimmer, z. B. für ein Büro oder Hobby, zu gestalten. Während der gepflegte, grüne Garten Raum zur Erholung bietet rundet die Garage mit zusätzlichem Stauraum das Angebot ab, wobei die Zufahrt aufgrund der schmalen Auffahrt nicht genutzt werden kann. Dank einer Erdwärmeheizung, Fußbodenheizung sowie einer Photovoltaikanlage, die Strom einspeist, ist das Haus mit einer Energieeffizienzklasse A+ äußerst energieeffizient. Die gedämmte Fassade trägt ebenfalls zu niedrigen Energiekosten bei. Insgesamt besticht dieses Einfamilienhaus durch seine moderne Ausstattung, nachhaltige Energieversorgung und seine ruhige, familienfreundliche Lage in Lichtenrade. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot überzeugen!

Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Detalles de los servicios

- Erdwärme
- PV-Anlage (Einspeisung)
- gedämmte Fassade
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Badezimmer mit Badwanne
- Jalousien (Erdgeschoss)
- Ausgebauter Spitzboden
- Garage (Stauraum / keine Zufahrt)
- Südterrasse
- Garten

Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Todo sobre la ubicación

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 Ankgelbad 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.



Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 17.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Número de propiedad: 24115022 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 Berlín - 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)