

Berlin – Lichtenrade

Attraktive Erdgeschosswohnung als Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 24115001ETW



PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24115001ETW
Surface habitable	ca. 120 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1967
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	360.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 62 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	297.21 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2032	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propriété

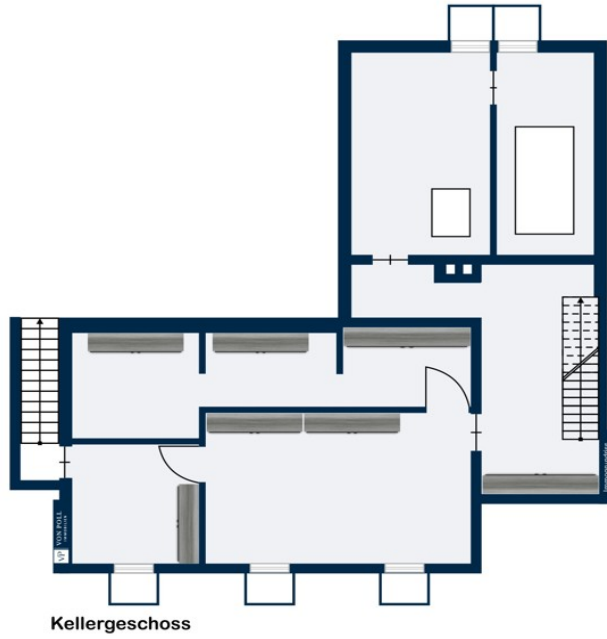


CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Plans d'étage



Erdgeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Une première impression

Zum Verkauf steht eine Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil (575 m²) in Lichtenrade zur Kapitalanlage. Bei Kaufvertragsabschluss soll ein unbefristeter Mietvertrag mit der Eigentümerin, die aktuell die Wohnung bewohnt, abgeschlossen und ein lebenslanges Wohnrecht in das Grundbuch eingetragen werden. Eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.300,00 EUR wird vereinbart. Sobald sich die Dame dazu entscheidet auszuziehen, wird das lebenslange Wohnrecht aus dem Grundbuch gelöscht und Sie als neue Eigentümer können frei über die Wohnung und das Grundstück verfügen. Diese Vereinbarung wird in den entsprechenden Verträgen festgehalten. Im Jahr 1995 erfolgte der Dachgeschossaufbau. 2016 wurde die Teilungserklärung beurkundet. In diesem Zuge wurde eine WEG gegründet und das Grundstück sowie die Kellerräume aufgeteilt. Mehr Informationen und die entsprechenden Unterlagen erhalten Sie gerne nach einem persönlichen Gespräch. Im Inneren der Wohnung erwarten Sie insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Badezimmer wurde 2019 komplett modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Design. Im Jahr 2016 wurde außerdem die Elektrik des Hauses überarbeitet. Das Grundstück bietet einen ansprechenden Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier lässt sich die Natur genießen und der Tag gemütlich ausklingen. Insgesamt bietet die Wohnung ein hervorragendes Investmentpotenzial, sowohl zur Vermietung als auch zur späteren Selbstnutzung. Die Kombination aus der ruhigen Lage, der guten Verkehrsanbindung und der Größe des Grundstücks macht diese Wohnung zu einer lohnenden Investition. Wir laden Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Détails des commodités

- Carport
- teilweise elektr. Jalousien
- Kamin
- Markise
- Keller

CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 297.21 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87 Berlin - Tempelhof

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com