

Berlin – Lichtenrade

# Attraktive Erdgeschosswohnung als Kapitalanlage

????????? ??????????: 24115001ETW



???? ??????: 360.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

??????? ???????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ??? ??????

???????? ??????????	24115001ETW	????? ???????	360.000 EUR
?????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	?????????????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4		
?????????????? ??? ?????????????	3		
?????????????	1	????? ????????????????	2019
????? ????????????????	1967	??????????	?????????
?????? ????????????????	1 x ??????????? ??? ???????????????	?????????????????	
		?????????????????????????? ????????	ca. 62 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	?????	????????? ????????	297.21 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	15.05.2032	???????????????	
?????????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	?????	???????????????	

??????? ???????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ???????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ???????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



???????? ????????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ???????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



???????? ????????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



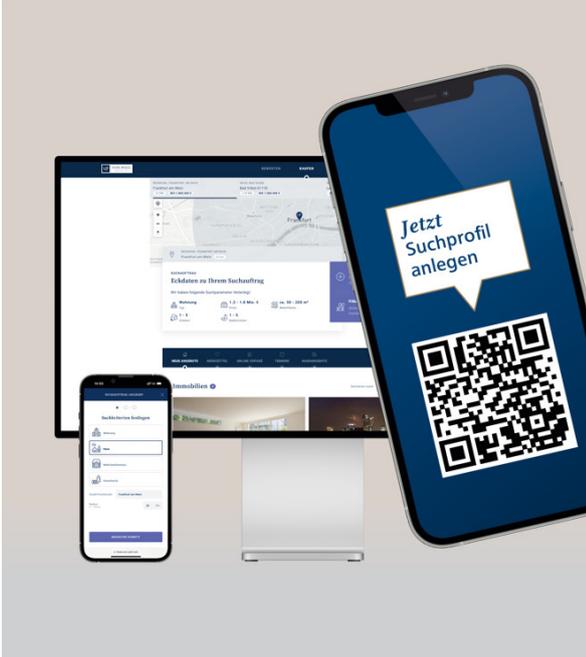
??????? ???????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



???????? ????????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Berlin

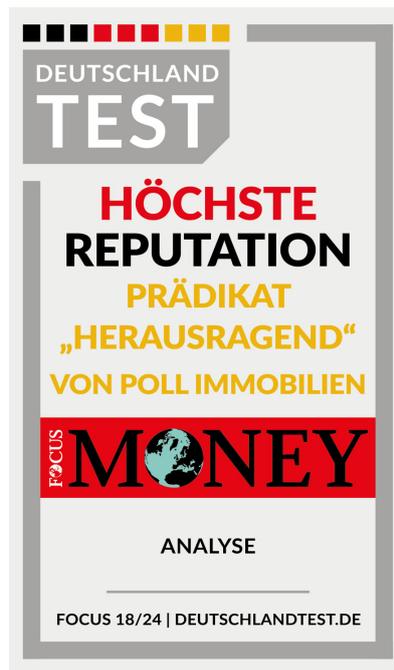
★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????

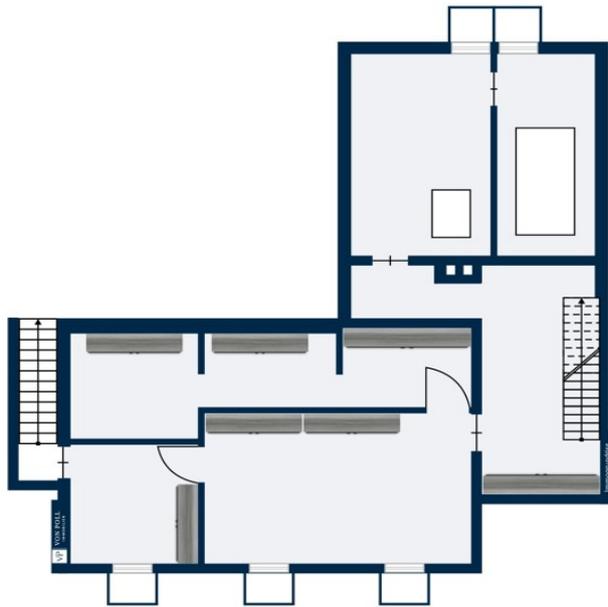


??????? ????????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

???????



Erdgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil (575 m<sup>2</sup>) 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.

??????? ???????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

??? ??? ??? ???????????

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 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 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.

??????? ???????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 ?????????? - 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)