

Berlin – Lichtenrade

# Einzigartige Doppelhaushälfte mit exklusiver Ausstattung und strahlendem Ambiente!

**CODICE OGGETTO: 22115015**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 719.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 465 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22115015	Prezzo d'acquisto	719.000 EUR
Superficie netta	ca. 162 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Vani	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1986	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.08.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	116.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



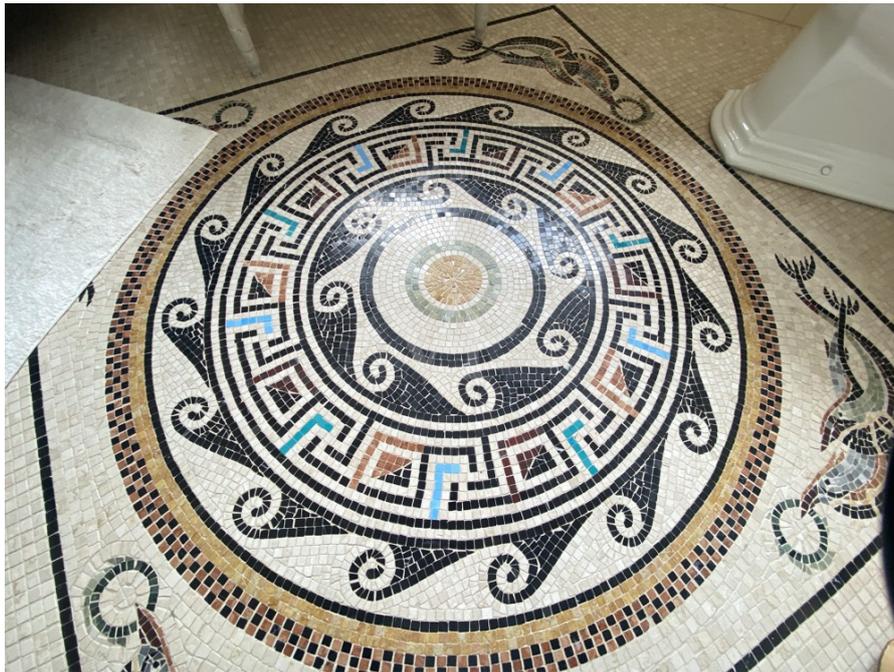
CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade

## La proprietà

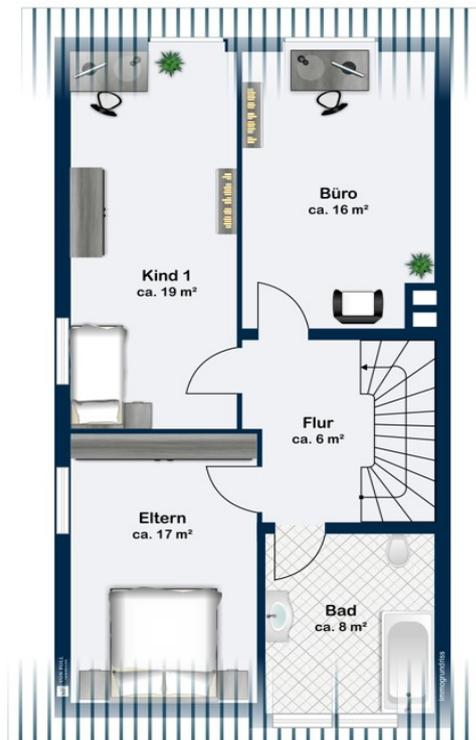


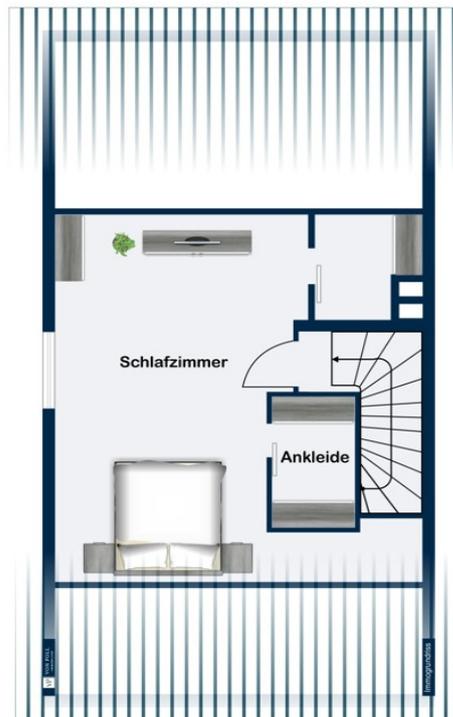
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

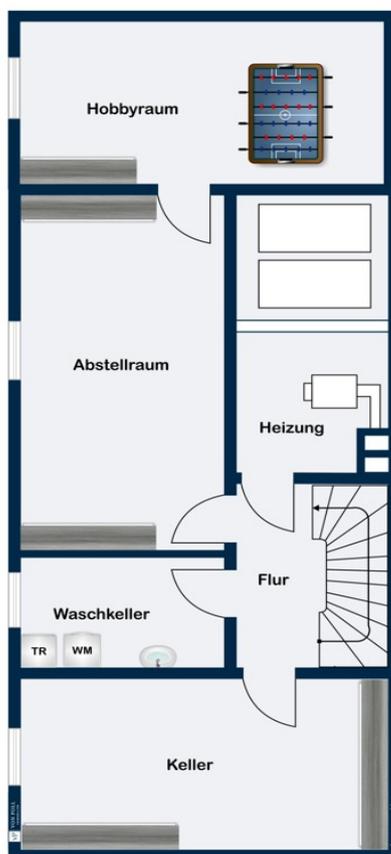
CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade**

## Una prima impressione

Diese neuwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986 beeindruckt mit einer luxuriösen Ausstattung und einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich auf einem ca. 465 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer. Das moderne Haus besticht durch hochwertige Naturmaterialien und ein zeitloses Design. Die Immobilie wurde im Jahr 2018 umfassend modernisiert, darunter auch die Erneuerung der Heizungsanlage (Vaillant). Neben einer Zentralheizung verfügt das Haus auch über eine Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss. Der Hark Kamin sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme und gemütliche Atmosphäre. Zum Haus gehören zwei Außenparkplätze und ein Carport, in dem Ihre Fahrzeuge sicher untergestellt sind. Die Außenanlage ist vollverklankert und verfügt über eine Bewässerungsanlage sowie einen Geräteschuppen für Gartengeräte. Ein besonderes Highlight des Hauses ist die hochwertige Einbauküche des deutschen Herstellers Poggenpohl, die mit Geräten von Gaggenau und Miele ausgestattet ist. Das Badezimmer beeindruckt mit einer Regendusche und einer freistehenden Badewanne. Die Sicherheit der Immobilie wird durch eine Telenot Alarmanlage, eine Sicherheitstür mit Codeschloss sowie ein elektrisch gesteuertes Einfahrtstor mit Fernbedienung gewährleistet. Elektrische Jalousien sorgen für Sicht- und Sonnenschutz. Der Echtholzboden aus Olivenholz und kanadischem Ahorn sowie der Natursteinboden aus Granit, Marmor, Mosaik und Spektrolith verleihen dem Haus einen eleganten und edlen Charakter. Im Keller führt eine massive Nero Marquina Marmortreppe vom Wohnzimmer hinunter. Die Immobilie besticht durch ihre herausragende Ausstattungsqualität, ihre gepflegte Erscheinung und ihre modernen Annehmlichkeiten. Diese Doppelhaushälfte ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem luxuriösen und hochwertigen Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem beeindruckenden Haus!

**CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade**

## Dettagli dei servizi

- Hark Kamin
- Carport
- Vollverklinkert
- Telenot Alarmanlage
- Sicherheitstür mit Code Schloss
- elektrisch gesteuertes Einfahrtstor mit Fernbedienung (Pulverbeschichtet)
- Außenstrom am Carport und Im Schuppen
- Geräte Schuppen
- Fußbodenheizung im Erd und Obergeschoss
- Verankerter "Burg Wächter" Wertschutzschrank im Keller
- Bewässerungsanlage
- elektrische Jalousien
- Echtholzboden: Olivenholz sowie Kanadischen Ahorn
- Natursteinboden: Granit, Marmor, Mosaik und Spektrolith

**CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade**

## Tutto sulla posizione

Gegründet wurde Lichtenrade als Dorf und hat diesen Charakter auch zum Teil beibehalten, hier grüßt man sich auf der Straße. Die Form des alten Dorfkerns ist bis heute noch gut erkennbar. In seiner Mitte befinden sich der Dorfteich mit der angrenzenden Dorfkirche. Der Dorfteich ist der größte noch erhaltene Teich von ganz Berlin, umsäumt von alten Bäumen kann man hier in Ruhe die Natur genießen. Jährlich sind hier Veranstaltungen wie z.B. das seit über 20 Jahren bestehende "Wein und Winzerfest". Lichtenrade hat heute über 52.195 Einwohner und besitzt seit 1883 eine Haltestelle der damaligen Bahnstrecke Dresden-Berlin. Heute ist diese im Wiederaufbau und gestaltet Lichtenrade im Kern moderner dennoch Traditionsgetreu. So wurde beispielsweise die "alte Mälzerei" optisch erhalten und zu einem Kulturhaus mit Musikschule, Bibliothek und Fitness Studio umfunktioniert. Angrenzend befindet sich die Bahnhofstraße, welche einen Mittelpunkt in Lichtenrade darstellt. Hier finden Sie alles was es im täglichen Leben bedarf. diverse Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken, Supermärkte, Tankstellen, Gastronomie sowie eine Postfiliale. Die Gegend ist sehr kinderfreundlich und bietet zudem eine Vielzahl privater und staatlicher Kindergärten, ausreichend viele Grund- und Oberschulen sowie Gymnasien und sogar noch Tagesmütter. In den diversen Sportvereinen werden für jedermann die passenden Freizeitaktivitäten angeboten. Mit der Anbindung an den Fernverkehr wie der Dresdner Bahn oder dem BER liegt Lichtenrade günstig für Fernreisende wird jedoch davon nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung die Buslinien M11, X11, 277 sowie die M76 und der X76 über den Lichtenrader Damm. Aber auch die U 6 (Alt-Mariendorf) oder S-Bahn Linie S2 ist mit dem Bus gut und schnell erreichbar. Es sind Grundschulen, eine Oberschule und eine Gemeinschaftsschule fußläufig erreichbar, ebenso Kitas. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und alles was für den täglichen Gebrauch benötigt wird findet man auf dem Lichtenrader Damm und in mehreren kleineren Fachmarktzentren mit Supermarktketten und Filialisten verschiedenster Couleur.

**CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 116.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**CODICE OGGETTO: 22115015 - 12309 Berlin – Lichtenrade**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 Berlino - 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)