

Berlin – Lichtenrade

Attraktive Erdgeschosswohnung als Kapitalanlage

CODICE OGGETTO: 24115001ETW



PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 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: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24115001ETW
Superficie netta	ca. 120 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 62 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	297.21 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.05.2032	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



**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

CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà

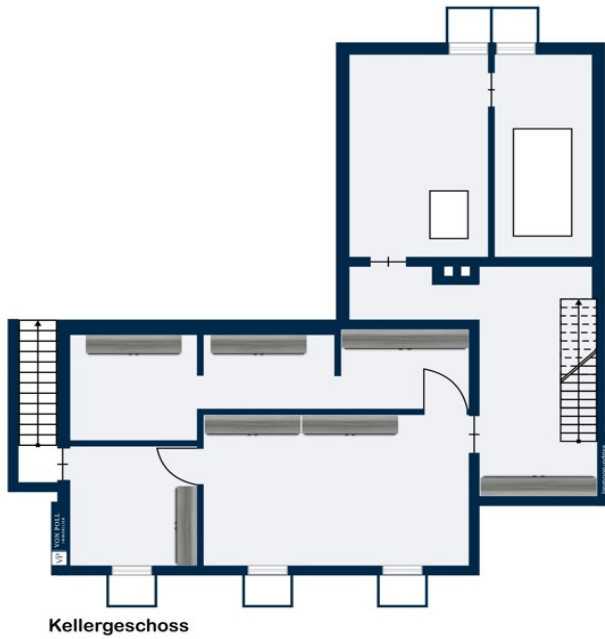


CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Planimetrie



Erdgeschoss



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: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24115001ETW - 12305 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com