

Berlin – Lichtenrade

# Diamant wartet auf neuen Schliff in Lichtenrade mit traumhaften Aussichten zur Selbstverwirklichung

Objektnummer: 25115013



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

KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 632 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25115013      |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²    |
| Zimmer       | 5             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1927          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 679.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 105 m²                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 318.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2007           |

Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



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:

**030 - 66 52 7000**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 030 - 66 52 70 00**

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

**Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Ein erster Eindruck

Diamant wartet auf neuen Anschliff in familienfreundlichem Wohngebiet in Berlin-Lichtenrade mit traumhaften Aussichten zur Selbstverwirklichung - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Wohnhaus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von 235 m<sup>2</sup>, welches ca. 1927 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem sanierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand und steht zum sofortigen Bezug zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 632 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Berlin-Lichtenrade. Die Immobilie verfügt über ein massives Nebenglass hinter dem Haus. Die Wohn-/ Nutzfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> bietet insgesamt fünf Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen-, Linoleum- und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Kellergeschoss und den nicht ausgebauten Dachboden. Das Erdgeschoss unterteilt sich vom zentralen Eingangsbereich mit Gäste-WC in Flur mit Treppenhaus, Zimmer eins (Wohnzimmer), Zimmer zwei (Esszimmer) und Küche. Über das Treppenhaus gelangt man in die anderen Etagen. Das Obergeschoss unterteilt sich in Flur, Zimmer eins (Gästezimmer), Zimmer zwei (Schlafzimmer), Zimmer drei (Schlafzimmer) und Badezimmer mit Badewanne. Die Treppe führt in das Dachgeschoss. Es bietet umfangreiche Abstellmöglichkeiten oder kann als zusätzliche Wohnflächen ausgebaut werden. Das Kellergeschoss unterteilt sich vom Flur in mehrere abgeschlossene Räume. Ein zusätzliches Badezimmer und der separate Gartenzugang rundet die Immobilie ab. Der Garten ist praktisch und pflegeleicht angelegt und durch angrenzende Gärten liebevoll grün und naturverbunden eingefriedet. Im Garten befindet sich ein massives Nebenglass zur individuellen Nutzung. Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sondern auch gut erreichbare Anbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Für weitere Einzelheiten, Bilder, Grundrisse und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin melden Sie sich gern!

Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- familienfreundliches Wohngebiet
- optimale Verkehrsanbindung
- sonniges Grundstück Grundstück
- Aufteilung als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten möglich
- massives Nebengelass
- großer Garten hinter dem Haus
- wettergeschützter Zugangsbereich
- solide massive Bausubstanz für Sanierung und Renovierung
- Badezimmer im Kellergeschoss
- Ausbaureserve im Dachgeschoss

**Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Alles zum Standort

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 tourischtische und sportliche Unternehmungen auch mit dem Fahrrad. 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 den direkten Kontakt zur Innenstadt in 15 - max. 20 Min. her. 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 aus hoch frequentierten Hauptverkehrsstraßen vorhanden. Die öffentliche Straße vor dem Grundstück ist aktuell in die Investitionsplanung aufgenommen - Kosten für die Anlieger entstehen gemäß Berliner Erschließungsbeitragsgesetz § 15a dabei nicht.

**Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 318.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25115013 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

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)