Berlin – Lichtenrade

Haus im Alpenstil (Schwimmbad, Sauna.....auf 1.341 m²

VP azonosító: 25115020a

VÉTELÁR: 1.195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 280 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 673 m²

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Áttekintés

VP azonosító	25115020a
Hasznos lakótér	ca. 280 m²
Teto formája	Nyeregteto
AZ INGATLAN ELÉRHETO	15.02.2026
Szobák	6.5
Hálószobák	4.5
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1979
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.195.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 122 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.09.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	131.84 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Az ingatlan

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Az ingatlan

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Az ingatlan

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Az ingatlan

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Az ingatlan

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Az ingatlan

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Tempelhof

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 09/25

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

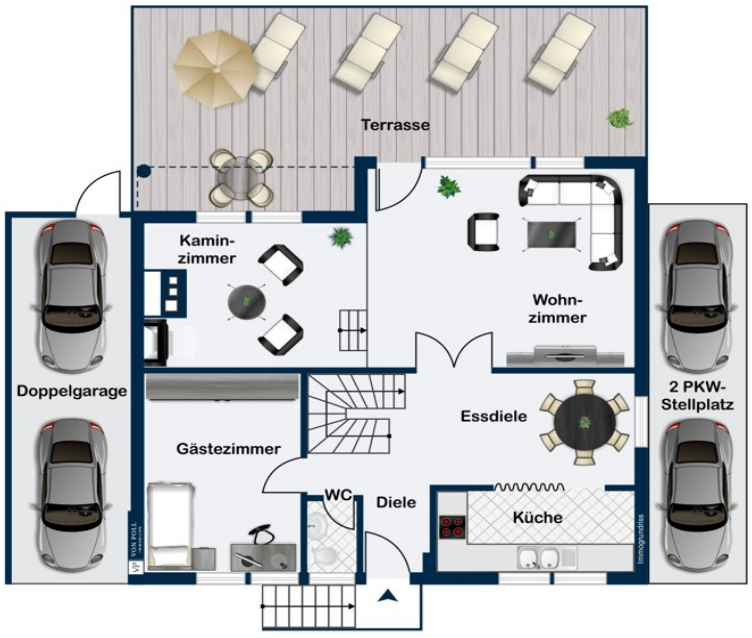
Az ingatlan

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

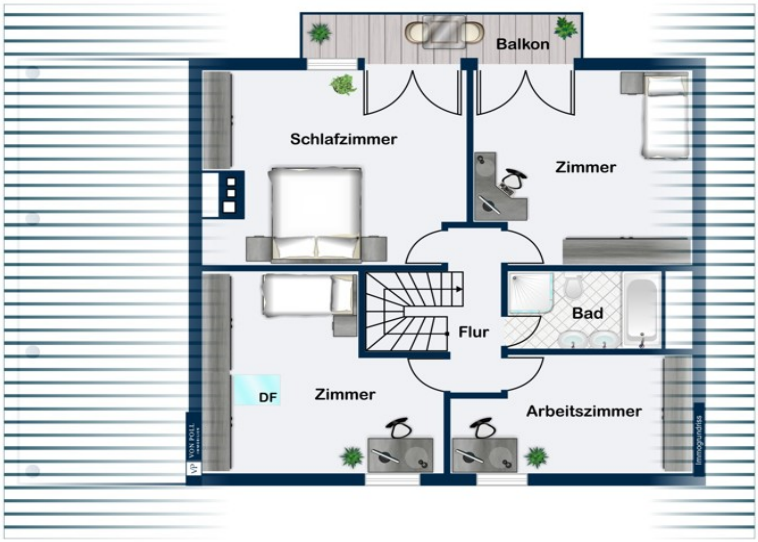
Az ingatlan

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Zenker-Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 mit einer Wohnfläche von ca. 280 m² auf einem Grundstück von ca. 673 m². Das Haus verfügt über 6.5 Zimmer, davon 4.5 Schlafzimmer, und bietet somit ausreichend Platz auch für die große Familie.
Das Haus wurde 2023 letztmals modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss wurden die Bodenfliesen erneuert und verleihen den Räumen einen einheitlichen Look. Zudem wurde die bestehende Klimaanlage erweitert und um mobile Endgeräte ergänzt, um auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen zu sorgen.
Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss ist die Badausstattung erneuert worden, inklusive Fliesen und Armaturen. Besonders hervorzuheben ist das luxuriöse Bad im Dachgeschoss. Auch alle Armaturen im Haus sowie im Schwimmbad wurden aufwendig hard vergoldet und verleihen dem Interieur einen Hauch von Exklusivität.
Das Haus wird zentral beheizt und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Es bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter auch ein Kamin im Erdgeschoss, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Vom Dachgeschoss aus gelangen Sie auf einen großzügigen Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist und zum Entspannen und Genießen der Abendsonne einlädt.
Das Highlight der Immobilie ist zweifelsohne das Schwimmbad mit Whirlpool, Sauna und Barbereich. Hier können Sie sich das ganze Jahr über verwöhnen lassen und entspannte Stunden verbringen. Darüber hinaus gibt es eine Bar im Keller, in der Sie gesellige Abende mit Freunden verbringen können.
Zur Immobilie gehören außerdem eine Doppelgarage, ein Pavillon mit Wassergraben, in dem Koi-Fische schwimmen, sowie ein Gartenhaus. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Gartengeräte und können die grüne Oase des Grundstücks in vollen Zügen genießen.
Das Haus befindet sich in einer begehrten Wohnlage und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sind in der Nähe vorhanden. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, und die nahegelegenen Parks bieten erholsame Grünflächen.
Diese Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt: großzügige Wohnfläche, gehobene Ausstattungsqualität, ein Schwimmbad mit Wellnessbereich und eine attraktive Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre E-mail oder Ihren Anruf.

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Részletes felszereltség

Balkon nach Westen vom Dachgeschoß
luxuriöses Bad im Dachgeschoß
Küche mit EBK und allen Geräten
einheitliche Fliesen im Erdgeschoß (Eingang/Diele/Wohnen-/Kaminzimmer)
Kamin im Erdgeschoß
große Westterrasse mit Markise
Klimaanlage für das gesamte Haus mit Erganzungsgeräten
Alarmanlage
Bar im Keller
Schwimmbad mit Whirpool, Sauna und Barbereich, Solarium
Doppelgarage
Pavillion mit Wassergraben (Koi-Fische)
Gartenhaus

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Minden a helyszínrol

Lichtenrade - als eine ehemalige Teltower Landgemeinde - heute im äußersten Süden Berlins stellt eine kurze Verbindung in das Umland, zu den Autobahnen und auch zum künftigen Flughafen BER her. Das Brandenburger Umland liegt nahezu vor der Haustür für touristische und sportliche Unternehmungen, auch mit dem Fahrrad. Das Ankogelbad in 800 m Entfernung, ist sehr schnell 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.
Der S-Bahnhof Buckower Chaussee ist in ca. 650 m Entfernung schnell erreicht.
Andere S - und U- Bahnen stellen darüber hinaus 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.

- 15 min per S-Bahn zum Brandenburger Tor
- Anbindung Autobahn A10 Berliner Ring über B96 und B101

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 131.84 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, …) vorliegen.

VP azonosító: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin
Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0
E-Mail: tempelhof@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com