

Berlin – Lichtenrade

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

CODICE OGGETTO: 25115020a



PREZZO D'ACQUISTO: **1.195.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 280 m²** • VANI: **6.5** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **673 m²**

CODICE OGGETTO: 25115020a - 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: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25115020a
Superficie netta	ca. 280 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	15.02.2026
Vani	6.5
Camere da letto	4.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.195.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 122 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.09.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	131.84 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



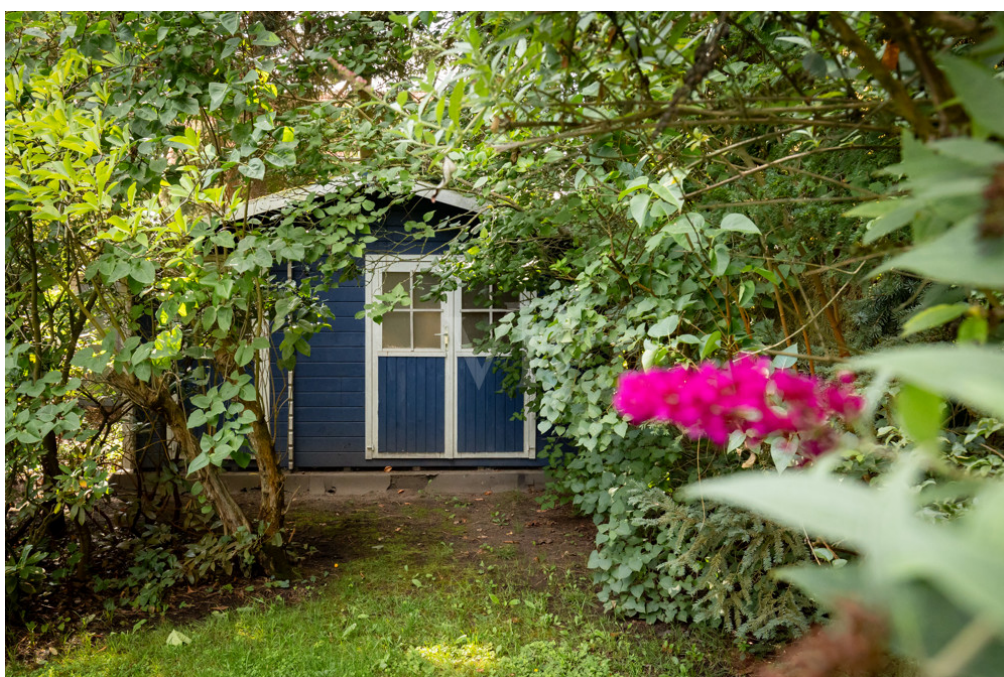
CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

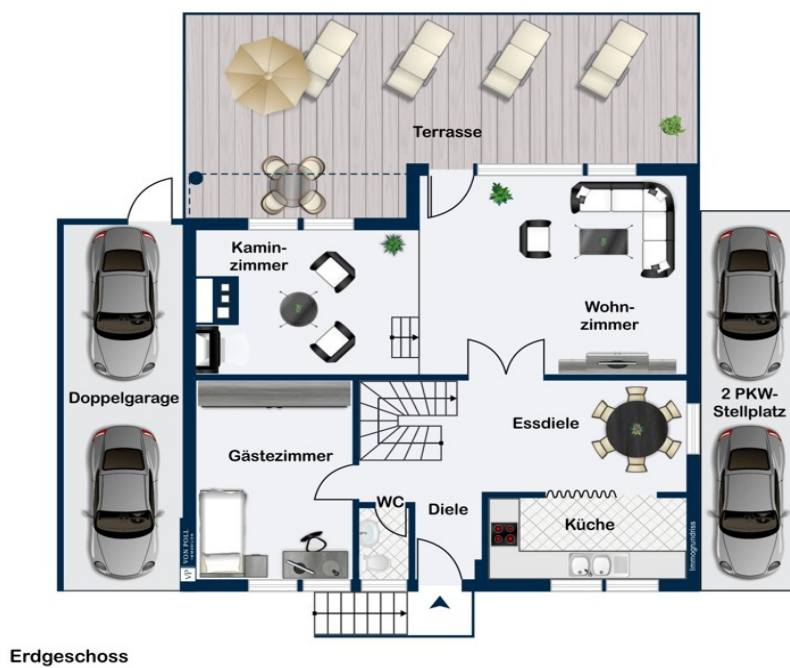
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Planimetrie





Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Dettagli dei servizi

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 Ergänzungsgeräten
Alarmanlage
Bar im Keller
Schwimmbad mit Whirpool, Sauna und Barbereich, Solarium
Doppelgarage
Pavillion mit Wassergraben (Koi-Fische)
Gartenhaus

CODICE OGGETTO: 25115020a - 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 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

CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25115020a - 12305 Berlin – Lichtenrade

Partner di contatto

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

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com