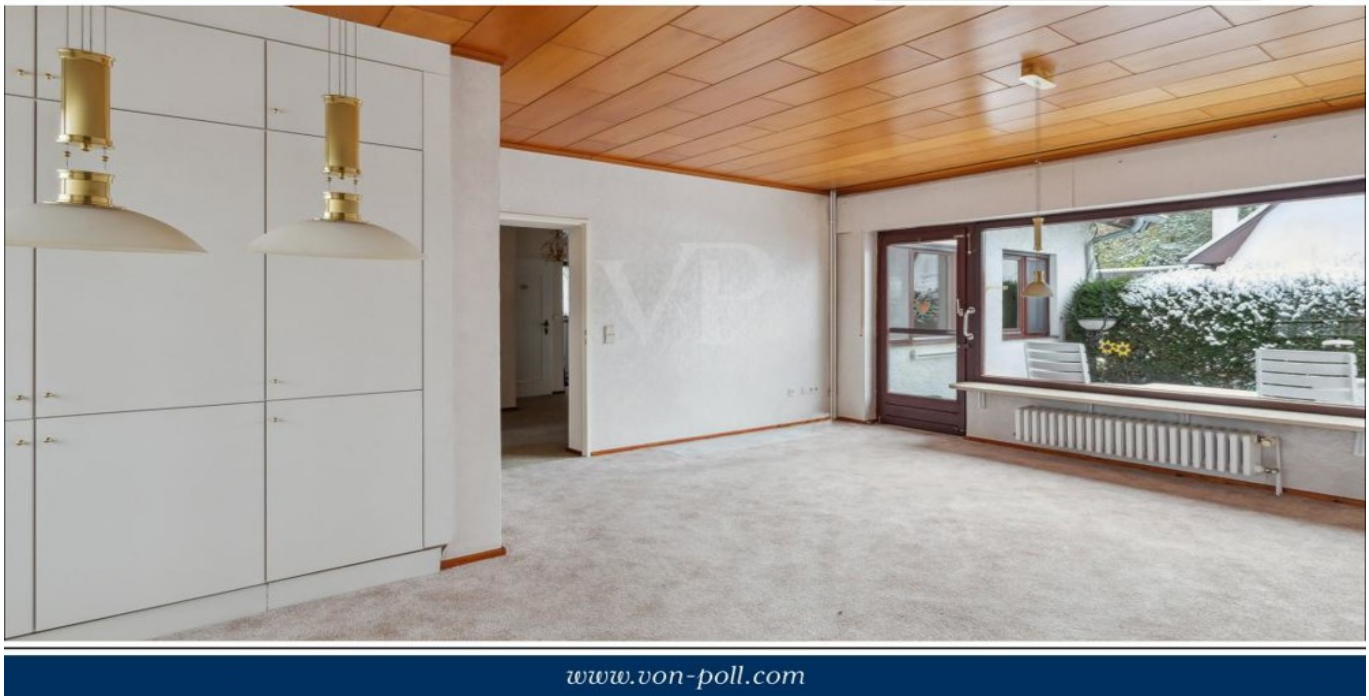
Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Familientraum in Doppelausführung: Ihr neues Zuhause wartet auf Sie !

Objektnummer: 23115032



KAUFPREIS: 665.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 453 m²

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	23115032
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	07.12.2023
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	665.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergie-verbrauch	126.41 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.11.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Die Immobilie

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

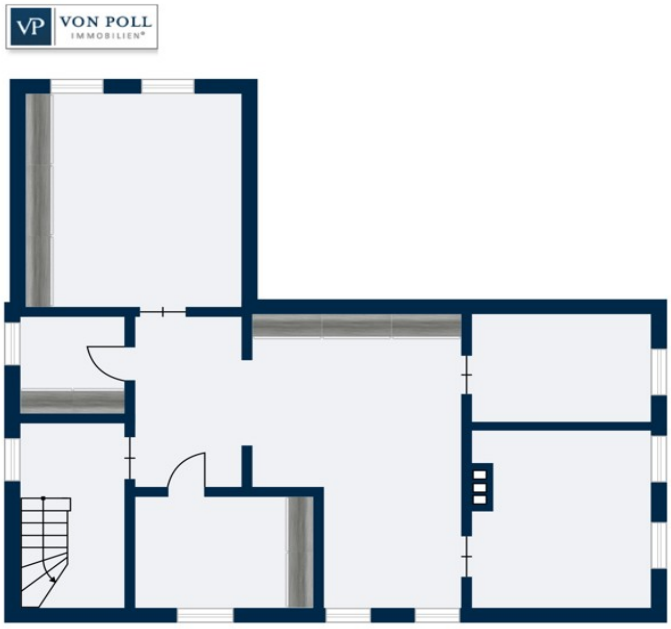
Die Immobilie

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Grundrisse

Erdgeschoss

Dachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in diesem liebevoll gepflegten, charmanten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1974. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 453m² erwartet Sie ein Wohnsitz mit zwei separaten Wohnungen, die sich auf einer Wohnfläche von ca. 180m² aufteilen. Die Wohnung im Erdgeschoss bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 130m² und ist ab sofort bezugsfrei. Hier finden Sie eine ansprechende Symbiose aus offener Raumgestaltung und gemütlichem Charme. Auf dieser Etage befindet sich ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne und zwei geräumige Schlafzimmer. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und durch eine Durchreiche mit dem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich verbunden. Von hier aus ist die große Südterrasse zu erreichen, auf der sich Sonnenstunden oder auch laue Sommerabende mit der ganzen Familie genießen lassen. Vom Treppenhaus aus gelangen Sie über einen separaten Zugang in die derzeit vermietete Wohnung im Dachgeschoss. Mit einer Wohnfläche von 50m² und zwei Zimmern erzielt die Wohnung aktuell monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 450,00 EUR. Der Spitzboden mit reichlich Ausbaupotenzial lässt sich von hier aus erreichen und bietet weitere Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Für weitere konkrete Informationen zu der vermieteten Wohneinheit stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung. Ein weiterer Pluspunkt der Immobilie ist das Kaminzimmer im Keller, welches eine kuschlige Atmosphäre schafft und sich ideal für gemütliche Abende eignet. Hier kann man sich vor dem knisternden Kaminfeuer entspannen und die Seele baumeln lassen. Die anderen Kellerräume bieten ausreichend Platz für eigene Ideen. Zudem verfügt das Grundstück über einen liebevoll gestalteten Garten mit einem Gartenhaus. Auch für Ihren PKW ist gesorgt: Eine Garage und ein Außenstellplatz stehen Ihnen zur Verfügung. Sie suchen ein gemütliches und charmantes Zweifamilienhaus mit viel Platz für Ihre Familie und einer wunderbaren Möglichkeit, in Ihrem eigenen Garten zu entspannen? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem schönen Wohnsitz verzaubern !

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Ausstattung und Details

- Wohnung im Dachgeschoss vermietet (450,00 EUR mtl.)
- Einbauküche mit Durchreiche
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- Terrasse mit Südausrichtung
- Garten mit einem Gartenhaus
- Garage & Außenstellplatz
- Ausbaupotenzial im Spitzboden
- Kamin im Keller

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – 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 künftigen 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 Schichauweg / 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.

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 126.41 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 23115032 - 12307 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87 Berlin – Tempelhof
E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com