Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Lichtdurchflutetes Gartenglück mit großzügiger Terrasse und Komfort

Objektnummer: 2511502702



KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 2511502702 - 12305 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: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	2511502702
Wohnfläche	ca. 48 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 17500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	255.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	13.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	152 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

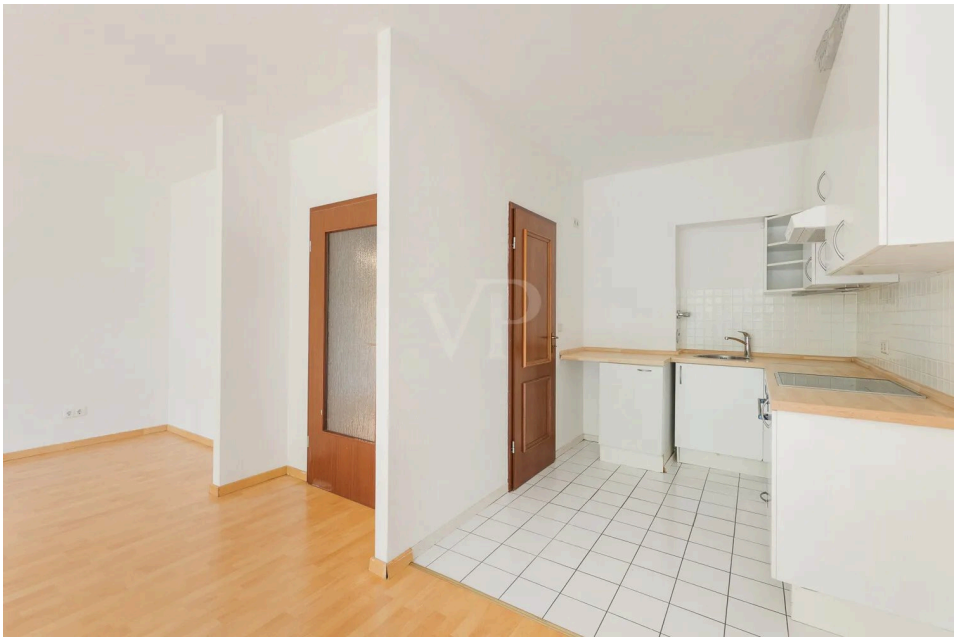
Die Immobilie





Objektnummer: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Die Immobilie



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

Objektnummer: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

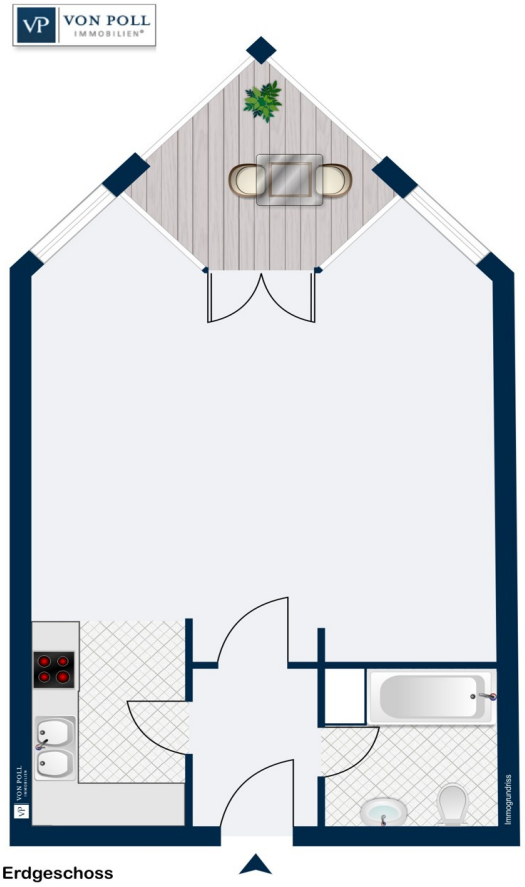
Die Immobilie





Objektnummer: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Grundrisse



Erdgeschoss

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: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 48 m² bietet eine attraktive Möglichkeit für Eigennutzer sowie für langfristig orientierte Käufer. Das Objekt befindet sich in einem 1986 fertiggestellten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch seine gut durchdachte Aufteilung sowie die lichtdurchfluteten Räume.Über den Eingangsbereich betreten Sie den zentralen Wohn- und Schlafraum, der durch einen modernen Laminatboden sowie die weitläufige Fensterfront zur Terrasse geprägt ist. Durch diese großzügige Verglasung entsteht ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die nicht nur zusätzlichen Wohnraum bietet, sondern durch das Sondernutzungsrecht für den angrenzenden westlichen Gartenanteil ein Plus an Lebensqualität schafft. Ideal geeignet, um die Nachmittags- und Abendstunden im Freien zu verbringen.
Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Wanne, einen Handtuchheizkörper sowie einen praktischen Stellplatz für die Waschmaschine. Die vorhandene Einbauküche ist mit Küchenmöbeln und elektrischen Geräten versehen und ermöglicht komfortables Arbeiten sowie das Zubereiten täglicher Mahlzeiten.
Die moderne Zentralheizung sorgt zudem ganzjährig für behagliche Temperaturen.Weitere Ausstattungsmerkmale sind die großzügig geschnittene Wohnfläche, die variable Nutzung des Wohnraumes und eine insgesamt gute Bausubstanz. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, sodass kurzfristige Einzugsbereitschaft gegeben ist. Die Raumaufteilung dieser Wohnung ist insbesondere für Singles, Pendler oder auch ruhesuchende Senioren geeignet, die eine funktionale und gleichzeitig wohnliche Umgebung in bevorzugter Erdgeschosslage zu schätzen wissen.Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Kurze Wege zu lokalen Grünflächen oder Naherholungsgebieten unterstreichen die Lebensqualität und machen die Wohnung sowohl für Berufstätige als auch für ruhesuchende Käufer attraktiv.Ein weiterer Vorteil ist die Außenanlage, die durch die Sondernutzungsrechte viel Freiraum zur individuellen Gestaltung bietet. Die Kombination aus Innen- und Außenbereich sorgt für eine wohnliche Atmosphäre, die das tägliche Leben angenehm gestaltet. Der gepflegte Zustand der gesamten Immobilie gewährleistet langfristigen Werterhalt und ein ansprechendes Wohnumfeld.Wenn Sie auf der Suche nach einer Erdgeschosswohnung mit durchdachter Raumaufteilung, guter Ausstattung und attraktiver Außenfläche sind, könnte dieses Angebot Ihren Vorstellungen entsprechen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen zu überzeugen.

Objektnummer: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Ausstattung und Details

große Fenterfront zur Terrasse
überdachte Terrasse
Sondernutzungsrecht für einen westlichen Gartenanteil, angrenzend an die Terrasse
Zimmer mit Laminat
Bad mit Wanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenstellplatz
Küchenmöbel und elektrische Geräte

Objektnummer: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Alles zum Standort

Der Bezirk Lichtenrade, eingebettet im grünen Süden Berlins, vereint auf harmonische Weise Ruhe und urbanen Komfort. Dieses etablierte Wohnviertel besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und eine stabile demografische Struktur, die auch internationalen Bewohnern ein sicheres und angenehmes Umfeld bietet. Die exzellente Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz, insbesondere durch die nahegelegene S-Bahn-Station Buckower Chaussee (ca. 24 Minuten Fußweg) sowie mehrere Buslinien in nur 6 bis 7 Minuten zu Fuß, gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit des Stadtzentrums und des Flughafens. So verbindet Lichtenrade die Vorzüge eines grünen, entspannten Lebensraums mit der Nähe zu den internationalen Knotenpunkten Berlins.

In unmittelbarer Umgebung finden sich vielfältige Einrichtungen, die das Leben für internationale Familien und Berufspendler gleichermaßen bereichern. Hervorragende Bildungseinrichtungen wie die Grundschule am Dielingsgrund sind in nur etwa 3 Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch mehrere Kindertagesstätten in einem Radius von 5 bis 7 Minuten, die eine optimale Betreuung und Förderung der Jüngsten gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, alle innerhalb von 6 bis 10 Gehminuten gelegen, erstklassig gesichert. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze, teilweise nur 3 bis 4 Minuten entfernt, sowie weitläufige Parks in 8 bis 11 Minuten Fußweg ein vielfältiges Angebot zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit einer Auswahl an Cafés und Restaurants, die in 7 bis 11 Minuten zu Fuß erreichbar sind und internationale wie regionale Spezialitäten in stilvollem Ambiente servieren. Einkaufsmöglichkeiten wie Bio Company und EDEKA sind bequem in 8 bis 10 Minuten zu erreichen und garantieren eine hochwertige Versorgung mit frischen Lebensmitteln.

Diese Lage vereint somit auf ideale Weise die Anforderungen einer internationalen Klientel: erstklassige Bildung, exzellente medizinische Infrastruktur, vielfältige Freizeitangebote und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zum Flughafen und in die Berliner Innenstadt. Lichtenrade bietet internationalen Familien und Berufstätigen ein sicheres, komfortables und weltoffenes Zuhause, das durch seine Balance aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen besticht. Hier finden Sie den perfekten Lebensmittelpunkt, der Weltoffenheit mit Lebensqualität auf höchstem Niveau verbindet.

Außerordentlich ruhige und verkehrsgünstige Lage mit Grünblick umgeben von Einfamilienhäusern und Stadtvillen in Lichtenrade. Buslinien (X 11, M 11, X 76, M 76 sowie 172 und 176; Linie X71 zum Flughafen BER) in ca. 8 min Fußweg zu erreichen,

von dort aus Anbindung an S (S 2 Buckower Chaussee und Schichauweg)- und U (U 6 Alt-Mariendorf) - Bahnen. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Sonstige Angaben

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: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noel Kanpara

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com