Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Light-filled garden bliss with a spacious terrace and comfort

Property ID: 2511502702



PURCHASE PRICE: 255.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 48 m² • ROOMS: 1

Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

At a glance

Property ID	2511502702
Living Space	ca. 48 m²
Rooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Underground car park, 17500 EUR (Sale)

Purchase Price	255.000 EUR
Type	Ground floor
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 53 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	13.10.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	152 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

The property





Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

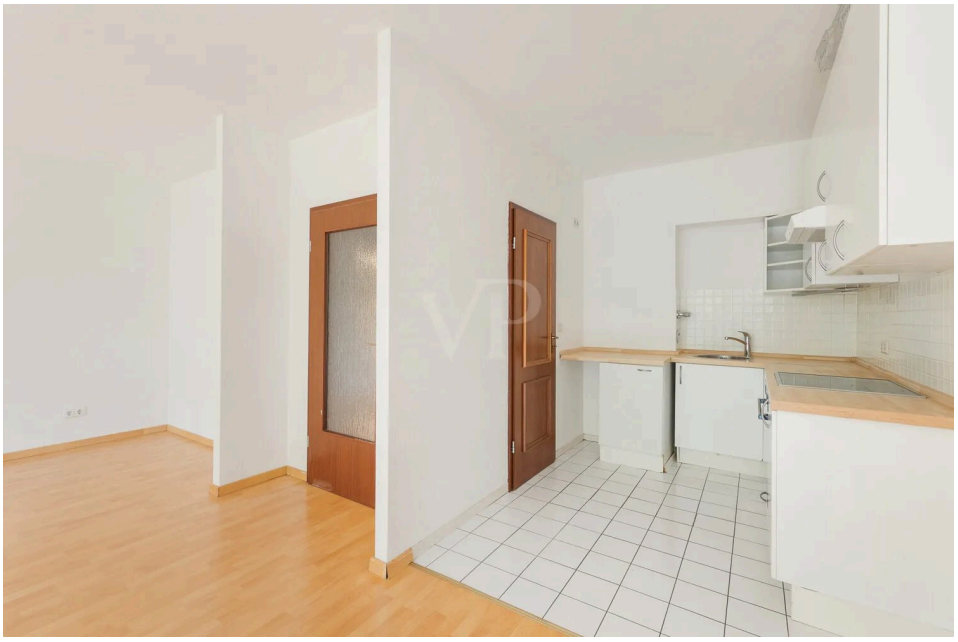
The property





Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

The property





Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

The property



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

Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

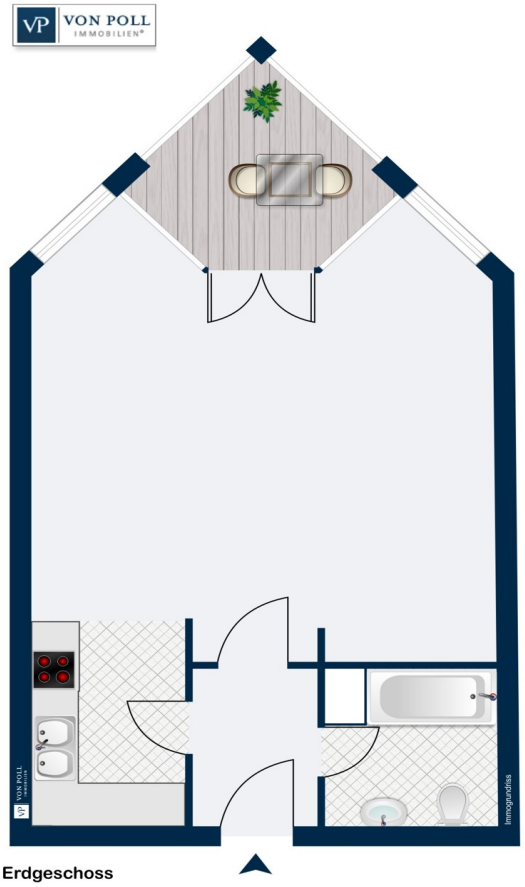
The property





Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Floor plans



Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

A first impression

This well-maintained ground-floor apartment with approximately 48 m² of living space offers an attractive opportunity for both owner-occupiers and long-term investors. Located in a multi-family building completed in 1986, the property impresses with its well-designed layout and light-filled rooms. The entrance hall leads into the central living and sleeping area, characterized by modern laminate flooring and expansive windows opening onto the terrace. This generous glazing creates a pleasant living environment with plenty of natural light. From here, you have direct access to the covered terrace, which not only provides additional living space but also enhances the quality of life thanks to the exclusive right to use the adjacent western garden area. It's ideal for spending afternoons and evenings outdoors. The bathroom is functionally equipped with a bathtub, a towel warmer, and convenient space for a washing machine. The fitted kitchen includes cabinetry and appliances, allowing for comfortable work and the preparation of daily meals. The modern central heating system ensures comfortable temperatures year-round. Further features include the generously sized living space, flexible room layout, and overall sound construction. The apartment is in excellent condition and ready for immediate occupancy. The layout of this apartment is particularly suitable for singles, commuters, or seniors seeking peace and quiet who appreciate a functional yet comfortable environment in a desirable ground-floor location. The central location offers excellent infrastructure: shops, doctors, public transport, and other amenities for daily needs are just minutes away. Short distances to local green spaces and recreational areas enhance the quality of life and make the apartment attractive to both working professionals and those seeking tranquility. Another advantage is the outdoor area, which, thanks to special usage rights, offers ample scope for individual design. The combination of indoor and outdoor spaces creates a welcoming atmosphere that makes everyday life pleasant. The well-maintained condition of the entire property ensures long-term value retention and an attractive living environment. If you are looking for a ground-floor apartment with a well-designed layout, good amenities, and an appealing outdoor area, this property could be just what you're looking for. Feel free to arrange a viewing appointment to see the advantages for yourself.

Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Details of amenities

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

Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

All about the location

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.

Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 152.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
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.

Property ID: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Noel Kanpara

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com