Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Jardin baigné de lumière, havre de paix avec une terrasse spacieuse et un confort optimal

CODE DU BIEN: 2511502702



PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 48 m^2 • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2511502702
Surface habitable	ca. 48 m²
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 17500 EUR (Vente)

Prix d'achat	255.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 53 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	152 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

La propriété





CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

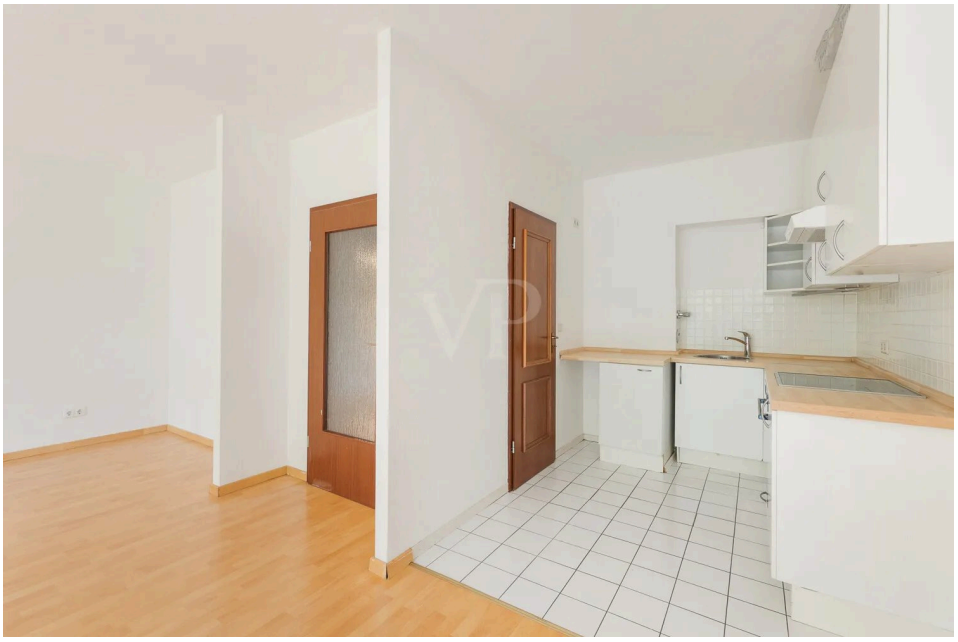
La propriété





CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

La propriété





CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

La propriété



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

CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

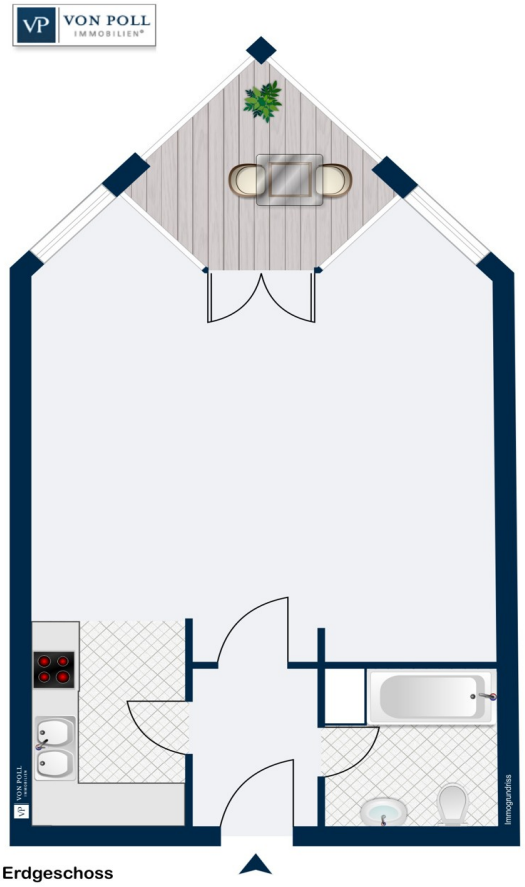
La propriété





CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Plans d'étage



Erdgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Une première impression

Ce bel appartement de plain-pied, d'une superficie d'environ 48 m², offre une opportunité attrayante aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs à long terme. Situé dans un immeuble collectif construit en 1986, il séduit par son agencement bien pensé et ses pièces lumineuses. Le hall d'entrée dessert la pièce de vie centrale, caractérisée par un parquet stratifié moderne et de larges baies vitrées donnant sur la terrasse. Cette généreuse luminosité naturelle crée un cadre de vie agréable. De là, vous accédez directement à la terrasse couverte, qui offre un espace de vie supplémentaire et un accès exclusif au jardin ouest adjacent, idéal pour profiter des après-midi et des soirées en plein air. La salle de bains est fonctionnellement équipée d'une baignoire, d'un sèche-serviettes et d'un emplacement pour un lave-linge. La cuisine aménagée comprend des rangements et des appareils électroménagers, permettant de cuisiner confortablement. Le chauffage central moderne assure un confort thermique optimal toute l'année. Parmi les autres atouts, citons le volume généreux de la pièce de vie, l'agencement flexible des pièces et la qualité générale de la construction. Cet appartement est en excellent état et disponible immédiatement. Son agencement est particulièrement adapté aux personnes seules, aux personnes travaillant à l'extérieur ou aux seniors en quête de calme et de tranquillité, qui apprécient un cadre de vie fonctionnel et confortable au rez-de-chaussée. Son emplacement central offre une excellente infrastructure : commerces, médecins, transports en commun et autres commodités sont à quelques minutes. La proximité des espaces verts et des zones de loisirs contribue à la qualité de vie et rend cet appartement attractif aussi bien pour les actifs que pour les personnes en quête de sérénité. L'espace extérieur, grâce à des droits d'usage spécifiques, offre également de nombreuses possibilités d'aménagement. La combinaison harmonieuse des espaces intérieurs et extérieurs crée une atmosphère chaleureuse et agréable au quotidien. L'excellent état de l'ensemble de l'immeuble garantit la préservation de sa valeur et un cadre de vie attrayant. Si vous recherchez un appartement au rez-de-chaussée avec un agencement bien pensé, des prestations de qualité et un espace extérieur agréable, ce bien pourrait bien être celui qu'il vous faut. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir tous ses atouts.

CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Noel Kanpara

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com