Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Φωτεινή ευδαιμονία κήπου με ευρύχωρη βεράντα και άνεση

Αριθμός ακινήτου: 2511502702



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 255.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 48 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 1

Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	2511502702
Επιφάνεια	ca. 48 m²
Δωμάτια	1
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	1985
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ, 17500 EUR (Πώληση)

Τιμή αγοράς	255.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 53 m²
Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	152 kWh/m²a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	13.10.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1985

Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

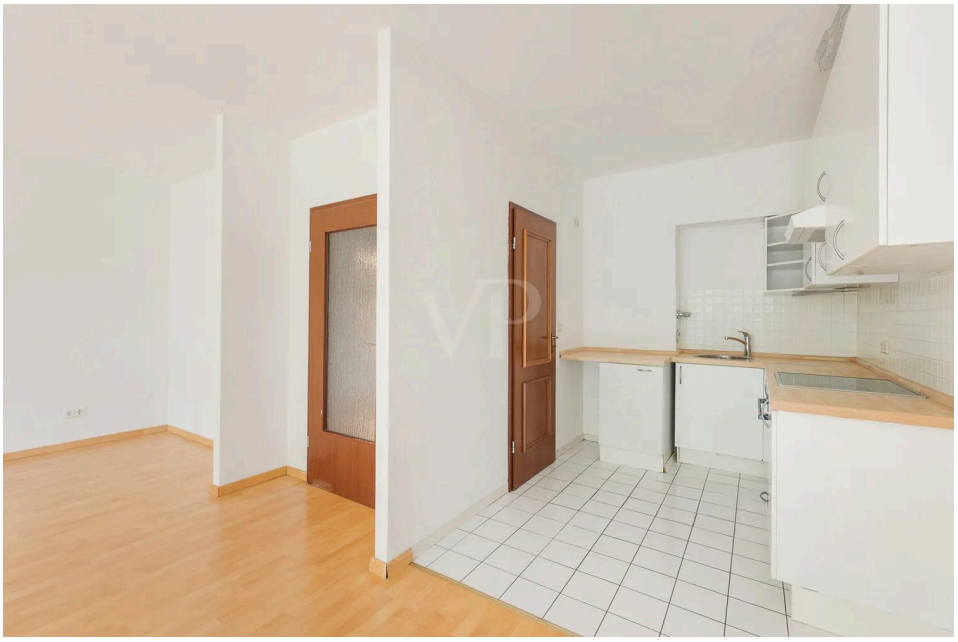
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

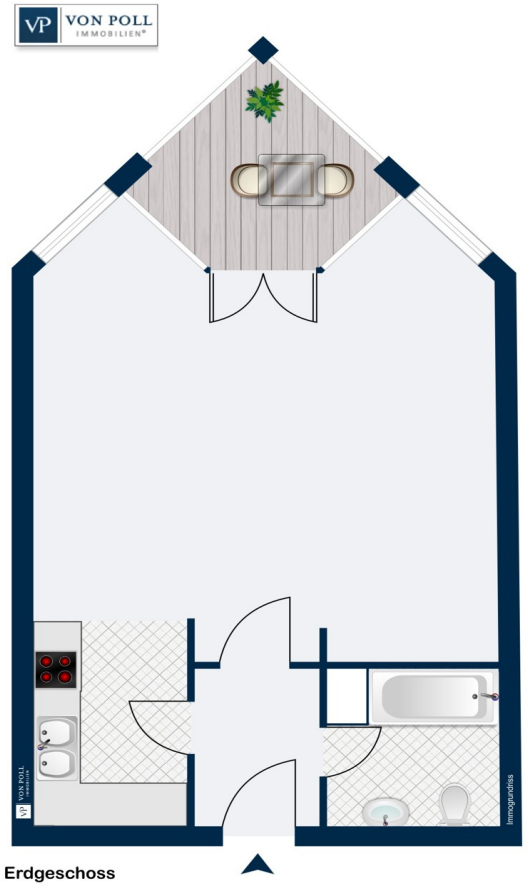
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το καλοδιατηρημένο διαμέρισμα ισογείου με περίπου 48 τ.μ. χώρου διαβίωσης προσφέρει μια ελκυστική ευκαιρία τόσο για ιδιοκτήτες-ενοίκους όσο και για μακροπρόθεσμους επενδυτές. Στεγασμένο σε ένα πολυκατοικία που ολοκληρώθηκε το 1986, το ακίνητο εντυπωσιάζει με την καλοσχεδιασμένη διαρρύθμισή του και τα φωτεινά δωμάτια. Το χολ εισόδου οδηγεί στον κεντρικό χώρο καθιστικού και υπνοδωματίου, που χαρακτηρίζεται από μοντέρνο laminate δάπεδο και εκτεταμένα παράθυρα που ανοίγουν στη βεράντα. Αυτά τα γενναιόδωρα τζάμια δημιουργούν ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης με άφθονο φυσικό φως. Από εδώ, έχετε άμεση πρόσβαση στη σκεπαστή βεράντα, η οποία όχι μόνο παρέχει επιπλέον χώρο διαβίωσης αλλά και βελτιώνει την ποιότητα ζωής χάρη στο αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης του παρακείμενου δυτικού κήπου. Είναι ιδανικό για να περάσετε τα απογεύματα και τα βράδια σε εξωτερικούς χώρους. Το μπάνιο είναι λειτουργικά εξοπλισμένο με μπανιέρα, θερμαινόμενη πετσέτα και άνετο χώρο για πλυντήριο ρούχων. Η εντοιχισμένη κουζίνα περιλαμβάνει ντουλάπια και συσκευές, επιτρέποντας άνετη εργασία και την προετοιμασία των καθημερινών γευμάτων. Το σύγχρονο σύστημα κεντρικής θέρμανσης εξασφαλίζει άνετες θερμοκρασίες όλο το χρόνο. Άλλα χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν τον γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης, την ευέλικτη διαρρύθμιση του δωματίου και τη συνολική άρτια κατασκευή. Το διαμέρισμα είναι σε άριστη κατάσταση και έτοιμο για άμεση κατοίκηση. Η διαρρύθμιση αυτού του διαμερίσματος είναι ιδιαίτερα κατάλληλη για άτομα που αναζητούν ηρεμία και γαλήνη και εκτιμούν ένα λειτουργικό αλλά άνετο περιβάλλον σε μια επιθυμητή τοποθεσία στο ισόγειο. Η κεντρική τοποθεσία προσφέρει εξαιρετικές υποδομές: καταστήματα, ιατρεία, δημόσιες συγκοινωνίες και άλλες παροχές για τις καθημερινές ανάγκες απέχουν μόλις λίγα λεπτά. Οι μικρές αποστάσεις από τους τοπικούς χώρους πρασίνου και τους χώρους αναψυχής βελτιώνουν την ποιότητα ζωής και καθιστούν το διαμέρισμα ελκυστικό τόσο για τους εργαζόμενους επαγγελματίες όσο και για όσους αναζητούν ηρεμία. Ένα άλλο πλεονέκτημα είναι ο εξωτερικός χώρος, ο οποίος, χάρη στα ειδικά δικαιώματα χρήσης, προσφέρει άφθονο χώρο για ατομικό σχεδιασμό. Ο συνδυασμός εσωτερικών και εξωτερικών χώρων δημιουργεί μια φιλόξενη ατμόσφαιρα που κάνει την καθημερινή ζωή ευχάριστη. Η καλά διατηρημένη κατάσταση ολόκληρου του ακινήτου εξασφαλίζει μακροπρόθεσμη διατήρηση της αξίας του και ένα ελκυστικό περιβάλλον διαβίωσης. Αν ψάχνετε για ένα διαμέρισμα στο ισόγειο με καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση, καλές παροχές και έναν ελκυστικό εξωτερικό χώρο, αυτό το ακίνητο θα μπορούσε να είναι ακριβώς αυτό που ψάχνετε. Μη διστάσετε να κλείσετε ένα ραντεβού για να δείτε τα πλεονεκτήματα μόνοι σας.

Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Noel Kanpara

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com