Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Fényes kerti üdvösség tágas terasszal és kényelemmel

VP azonosító: 2511502702



VÉTELÁR: 255.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 48 m² • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Áttekintés

VP azonosító	2511502702
Hasznos lakótér	ca. 48 m²
Szobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1985
Parkolási lehetoségek	1 x Mélygarázs, 17500 EUR (Eladó)

Vételár	255.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 53 m²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.10.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	152 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985

VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Az ingatlan





VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

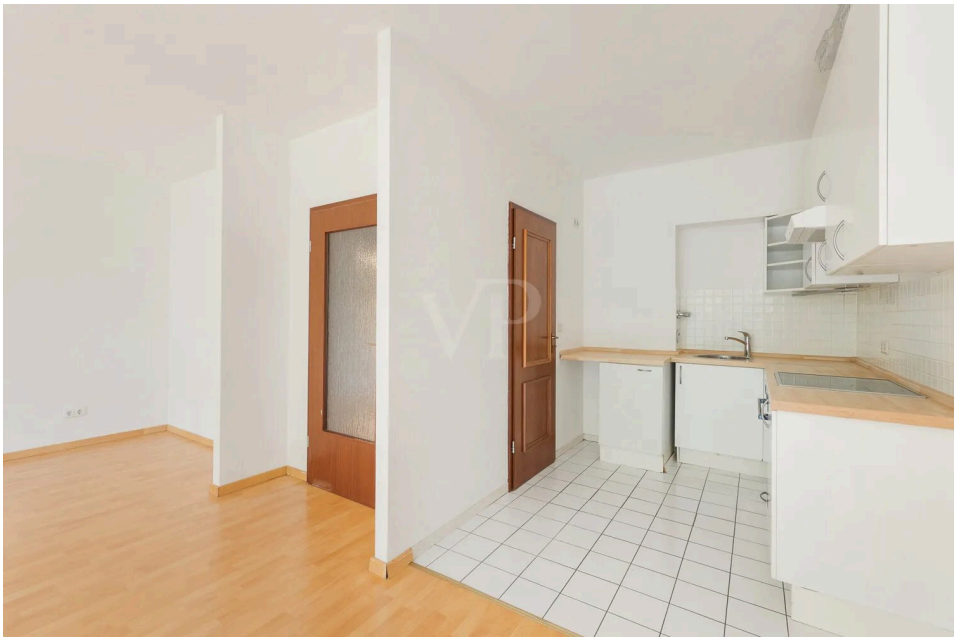
Az ingatlan





VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Az ingatlan





VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Az ingatlan



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

VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

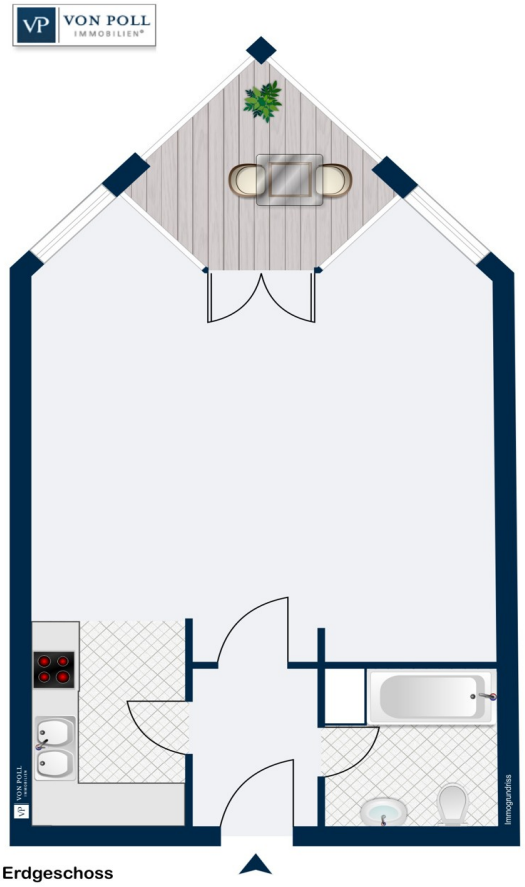
Az ingatlan





VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Alaprajzok



Erdgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, körülbelül 48 m²-es földszinti lakás vonzó lehetoséget kínál mind a tulajdonos-lakók, mind a hosszú távú befektetok számára. Az 1986-ban épült többlakásos épületben található ingatlan lenyugözi a jól megtervezett elrendezésével és a világos szobáival. Az eloszobából a központi nappali és hálószoba nyílik, amelyet modern laminált padló és a teraszra nyíló tágas ablakok jellemeznek. A nagyméretu üvegezés kellemes lakókörnyezetet teremt rengeteg természetes fénnyel. Innen közvetlenül a fedett teraszra juthatunk ki, amely nemcsak további lakóteret biztosít, hanem a szomszédos nyugati kertrész kizárólagos használati jogának köszönhetoen az életminoséget is javítja. Ideális a délutánok és esték szabadban töltéséhez. A fürdoszoba funkcionálisan felszerelt káddal, törölközoszárítóval és mosógép számára kialakított kényelmes hellyel. A beépített konyha szekrényekkel és gépekkel rendelkezik, lehetové téve a kényelmes munkát és a napi étkezések elkészítését. A modern központi futési rendszer egész évben kellemes homérsékletet biztosít. További jellemzok a nagyméretu lakótér, a rugalmas helyiségelrendezés és az általános masszív szerkezet. A lakás kiváló állapotban van, és azonnal beköltözheto. A lakás elrendezése különösen alkalmas egyedülállók, ingázók vagy nyugdíjasok számára, akik a nyugalomra és a csendre vágynak, és értékelik a funkcionális, mégis kényelmes környezetet egy kívánatos földszinti helyen. A központi elhelyezkedés kiváló infrastruktúrát kínál: üzletek, orvosok, tömegközlekedés és egyéb mindennapi szolgáltatások percek alatt elérhetok. A helyi zöldterületek és rekreációs területek rövid távolsága javítja az életminoséget, és vonzóvá teszi a lakást mind a dolgozó szakemberek, mind a nyugalomra vágyók számára. További elony a kültéri rész, amely a különleges használati jogoknak köszönhetoen tág teret kínál az egyedi kialakításhoz. A belso és kültéri terek kombinációja barátságos légkört teremt, amely kellemessé teszi a mindennapokat. Az egész ingatlan karbantartott állapota biztosítja a hosszú távú értékmegorzést és a vonzó lakókörnyezetet. Ha egy jól megtervezett elrendezésu, jó felszereltséggel és vonzó kültéri területtel rendelkezo földszinti lakást keres, ez az ingatlan pont az lehet, amit keres. Bátran egyeztessen idopontot megtekintésre, hogy saját maga is meggyozodhessen az elonyökrol.

VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Noel Kanpara

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com