Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Un giardino luminoso e rilassante con una spaziosa terrazza e comfort

Codice oggetto: 2511502702



PREZZO D'ACQUISTO: 255.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 48 m^2 • VANI: 1

Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2511502702
Superficie netta	ca. 48 m²
Vani	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 17500 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	255.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	13.10.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	152 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

La proprietà





Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

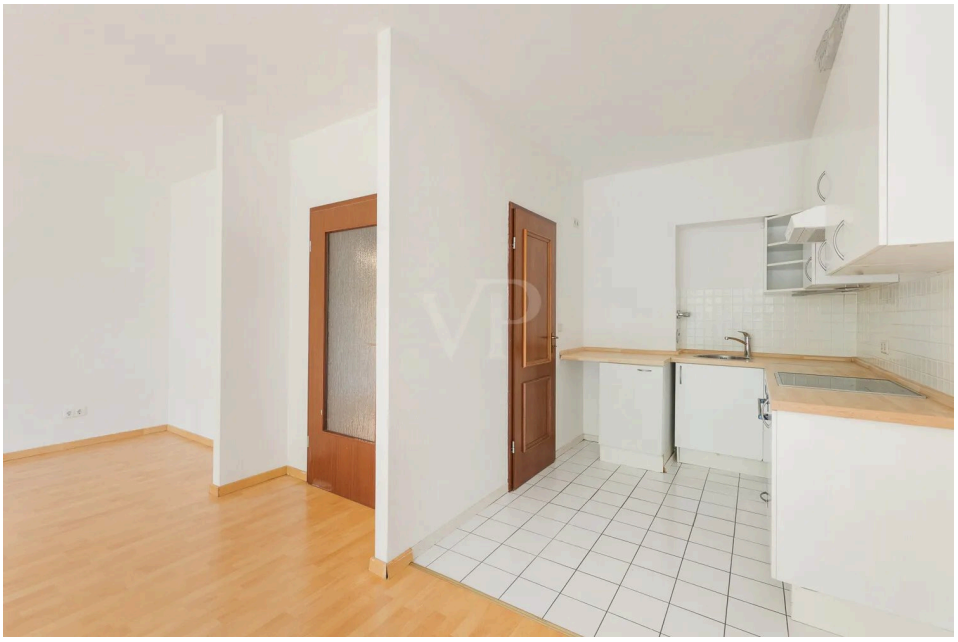
La proprietà





Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

La proprietà





Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

La proprietà



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

Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

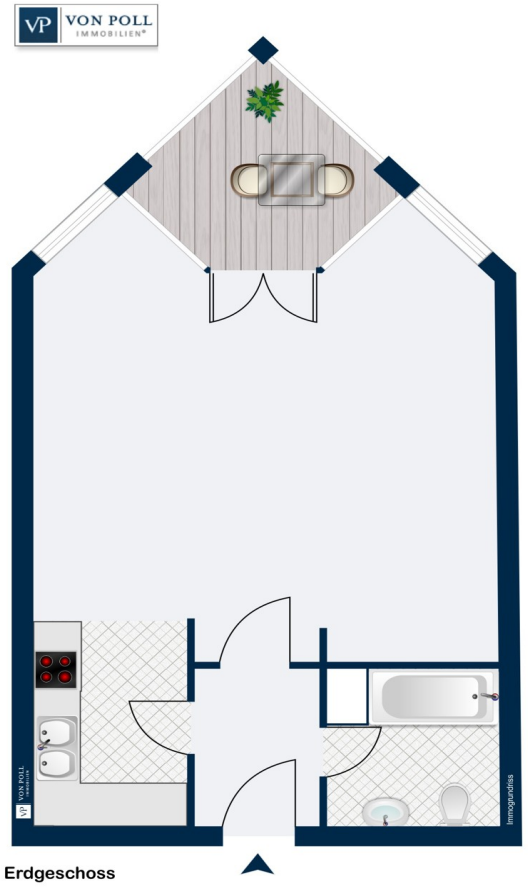
La proprietà





Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Planimetrie



Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Una prima impressione

Questo appartamento al piano terra, ben tenuto e di circa 48 m² di superficie abitabile, offre un'opportunità interessante sia per i proprietari che per gli investitori a lungo termine. Situato in un edificio plurifamiliare completato nel 1986, l'immobile colpisce per la sua disposizione ben progettata e gli ambienti luminosi. L'ingresso conduce alla zona giorno e notte centrale, caratterizzata da moderni pavimenti in laminato e ampie finestre che si aprono sulla terrazza. Queste ampie vetrate creano un ambiente piacevole con abbondante luce naturale. Da qui si accede direttamente alla terrazza coperta, che non solo offre ulteriore spazio abitativo, ma migliora anche la qualità della vita grazie all'uso esclusivo dell'adiacente giardino occidentale. È ideale per trascorrere pomeriggi e serate all'aperto. Il bagno è funzionale e dotato di vasca, scaldasalviette e comodo spazio per una lavatrice. La cucina componibile è completa di mobili ed elettrodomestici, consentendo di lavorare comodamente e di preparare i pasti quotidiani. Il moderno impianto di riscaldamento centralizzato garantisce temperature confortevoli tutto l'anno. Ulteriori caratteristiche includono l'ampio spazio abitativo, la flessibilità nella disposizione degli spazi e la solida costruzione complessiva. L'appartamento è in ottime condizioni e pronto per essere abitato immediatamente. La disposizione di questo appartamento è particolarmente adatta a single, pendolari o anziani in cerca di pace e tranquillità che apprezzano un ambiente funzionale ma confortevole in una posizione privilegiata al piano terra. La posizione centrale offre un'eccellente infrastruttura: negozi, medici, trasporti pubblici e altri servizi per le necessità quotidiane sono a pochi minuti di distanza. La breve distanza da spazi verdi e aree ricreative locali migliora la qualità della vita e rende l'appartamento attraente sia per i professionisti che per chi cerca tranquillità. Un altro vantaggio è l'area esterna, che, grazie a speciali diritti d'uso, offre ampie possibilità di progettazione personalizzata. La combinazione di spazi interni ed esterni crea un'atmosfera accogliente che rende piacevole la vita quotidiana. Le condizioni ben tenute dell'intero immobile garantiscono il mantenimento del valore a lungo termine e un ambiente abitativo gradevole. Se state cercando un appartamento al piano terra con una disposizione ben progettata, buoni servizi e un'attraente area esterna, questa proprietà potrebbe essere proprio quello che fa per voi. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita per constatare di persona i vantaggi.

Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 2511502702 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Noel Kanpara

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com