Berlin – Lichtenrade

Charmantes Reihenmittelhaus mit Garten, Garage und sonniger Terrasse

Objektnummer: 25115032



KAUFPREIS: 413.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 211 m²

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	25115032
Wohnfläche	ca. 97 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	413.500 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	318.48 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

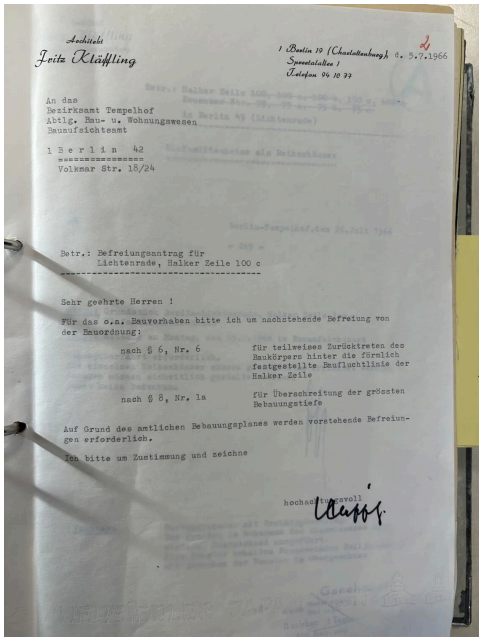
Die Immobilie





Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Architekt
Fritz Kläffling

1 Berlin 10 (Charlottenburg) d. 5.7.1966
Spreestallee 1
Telefon 04 10 77

An das
Bezirksamt Tempelhof
Abtlg. Bau- u. Wohnungswesen
Bauaufsichtsamt

1 B e r l i n 42
Volkmar Str. 18/24

Betr.: Befreiungsantrag für
Lichtenrade, Halker Zeile 100 c

Sehr geehrte Herren !

Für das o.a. Bauvorhaben bitte ich um nachstehende Befreiung von der Enuordnung:

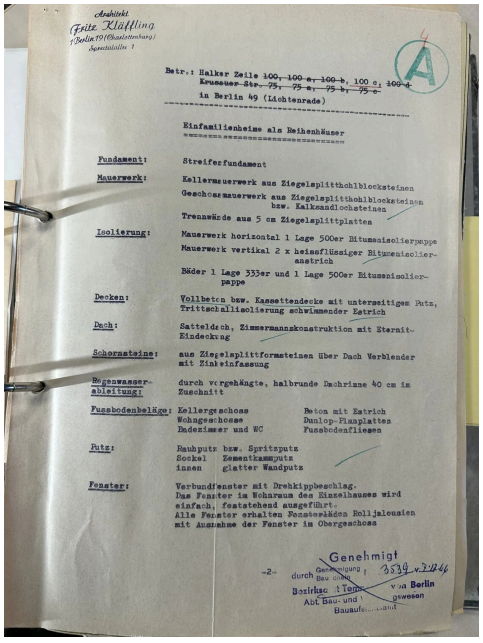
nach § 6, Nr. 6 — für teilweises Zurücktreten des Baukörpers hinter die förmlich festgestellte Baufluchtlinie der Halker Zeile

nach § 8, Nr. 1a — für Überschreitung der grössten Bebauungstiefe

Auf Grund des amtlichen Bebauungsplanes werden vorstehende Befreiungen erforderlich.

Ich bitte um Zustimmung und zeichne

hochachtungsvoll



Architekt
Fritz Kläffling
1 Berlin 10 (Charlottenburg)
Spreestallee 1

Betr.: Halker Zeile ~~100, 100 a, 100 b~~, 100 c, ~~100 d~~
~~Kouseuse Str. 73, 73 a, 75 b, 75 c~~
in Berlin 49 (Lichtenrade)

Einfamilienheime als Reihenhäuser

Fundament: Streifenfundament

Mauerwerk: Kellermauerwerk aus Ziegelsplitthohlblocksteinen
Geschoßmauerwerk aus Ziegelsplitthohlblocksteinen bzw. Kalksandlochsteinen
Trennwände aus 5 cm Ziegelsplittplatten

Isolierung: Mauerwerk horizontal 1 Lage 500er Bitumenisolierpappe
Mauerwerk vertikal 2 x heissflüssiger Bitumenisolieranstrich
Bäder 1 Lage 333er und 1 Lage 500er Bitumenisolierpappe

Decken: Vollbeton bzw. Kassettendecke mit unterseitigem Putz, Trittschallisolierung schwimmender Estrich

Dach: Satteldach, Zimmermannskonstruktion mit Eternit-Eindeckung

Schornsteine: aus Ziegelsplittformsteinen über Dach Verblender mit Einbeinfassung

Regenwasserableitung: durch vorgehängte, halbrunde Dachrinne 40 cm im Zuschnitt

Fussbodenbeläge: Kellergeschoss — Beton mit Estrich
Wohngeschoss — Dunlop-Planplatten
Badezimmer und WC — Fussbodenfliesen

Putz: Rauhputz bzw. Spritzputz
Sockel Zementkammputz
innen glatter Wandputz

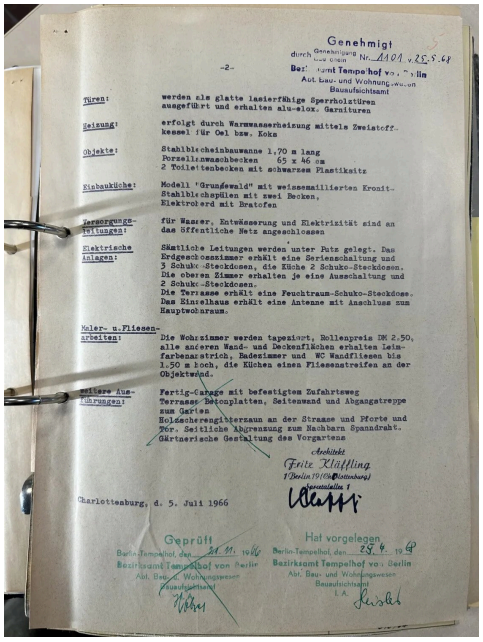
Fenster: Verbundfenster mit Drehkippbeschlag.
Das Fenster im Wohnraum des Einzelhauses wird einfach, feststehend ausgeführt.
Alle Fenster erhalten Fensterläden Rolljalousien mit Ausnahme der Fenster im Obergeschoss

-2-

Genehmigt
durch Genehmigung vom 3539 v. 22.8.66
Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau- und Bauaufsichtsamt gewesen

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Genehmigt
durch Genehmigung Nr. A101 v.25.5.66
Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Bauaufsichtsamt

-2-

Türen: werden als glatte lasierfähige Sperrholztüren ausgeführt und erhalten alu-elox. Garnituren

Heizung: erfolgt durch Warmwasserheizung mittels Zweistoff-kessel für Öl bzw. Koks

Objekte: Stahlblecheinbauwanne 1,70 m lang
Porzellanwaschbecken 65 x 46 cm
2 Toilettenbecken mit schwarzem Plastiksitz

Einbauküche: Modell "Grunewald" mit weissemailliertem Kronit-Stahlblechspülen mit zwei Becken, Elektroherd mit Bratofen

Versorgungs-leitungen: für Wasser, Entwässerung und Elektrizität sind an das öffentliche Netz angeschlossen

Elektrische Anlagen: Sämtliche Leitungen werden unter Putz gelegt. Das Ehegeschlafzimmer erhält eine Serienschaltung und 3 Schuko-Steckdosen, die Küche 2 Schuko-Steckdosen. Die oberen Zimmer erhalten je eine Ausschaltung und 2 Schuko-Steckdosen.
Die Terrasse erhält eine Feuchtraum-Schuko-Steckdose.
Das Einzelhaus erhält eine Antenne mit Anschluss zum Hauptwohnraum.

Maler- u. Fliesen-arbeiten: Die Wohnzimmer werden tapeziert, Rollenpreis DM 2.50, alle anderen Wand- und Deckenflächen erhalten Leimfarbenanstrich. Badezimmer und WC Wandfliesen bis 1.50 m hoch, die Küchen einen Fliesenstreifen an der Objektwand.

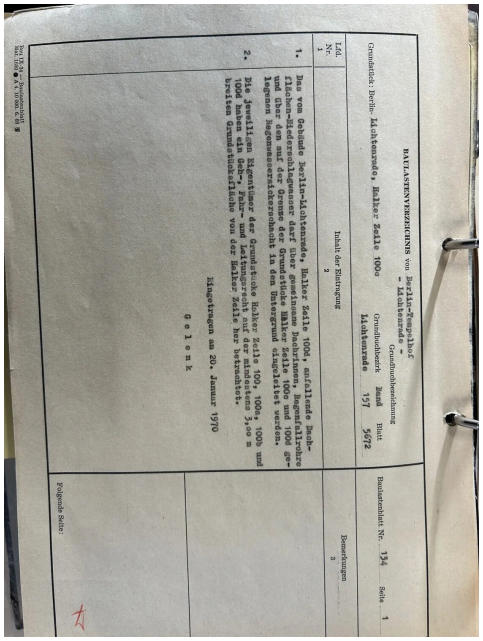
Weitere Aus-führungen: Fertig-Garage mit befestigtem Zufahrtsweg
Terrasse Betonplatten, Seitenwand und Abgangstreppe zum Garten
Holzscherengitterzaun an der Strasse und Pforte und Tor. Seitliche Abgrenzung zum Nachbarn Spanndraht.
Gärtnerische Gestaltung des Vorgartens

Architekt
Fritz Klätfling
1 Berlin 19 (Charlottenburg)
Generalplan 1

Charlottenburg, d. 5. Juli 1966

Geprüft
Berlin-Tempelhof, den 21. 11. 1966
Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau- u. Wohnungswesen
Bauaufsichtsamt

Hat vorgelegen
Berlin-Tempelhof, den 25. 6. 19 67
Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Bauaufsichtsamt
i.A.



LAUFENDE NR. 1

Grundbuch: Berlin-Lichtenrade, Buller Zeile 100c

Grundbuchbezirk: Lichtenrade
Grundbuchblatt: Band 157 Blatt 5672

Inhalt der Eintragung

1. Das von Gebäude Berlin-Lichtenrade, Buller Zeile 100d, entfallende Bruchflächen-Bladeranlagenwasser darf über genehmigte Inspektionsschächte und über den auf der Grenze der Grundstücke Buller Zeile 100c und 100d gelegenen Hofgemeinschaftsschacht in den Untergrund eingeleitet werden. Eingetragen am 20. Januar 1970

2. Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Buller Zeile 100c, 100d und 100d haben ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der mindestens 3,00 m breiten Grundstücksfläche von der Buller Zeile her betreten.

Gelenk

Bauantrag Nr. 134 Seite 1

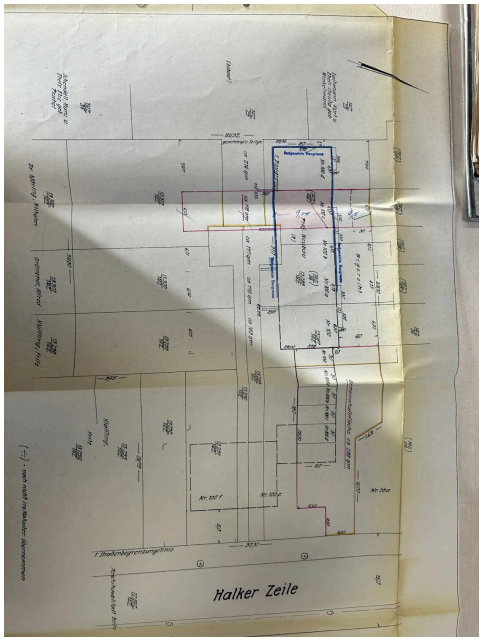
Bemerkungen

Folgende Seite

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

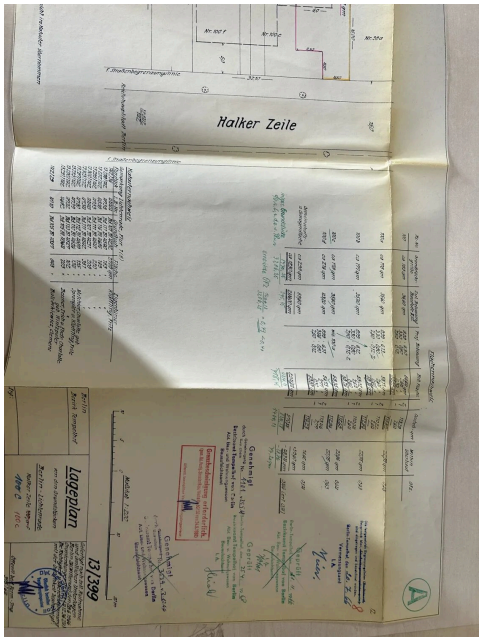
Die Immobilie

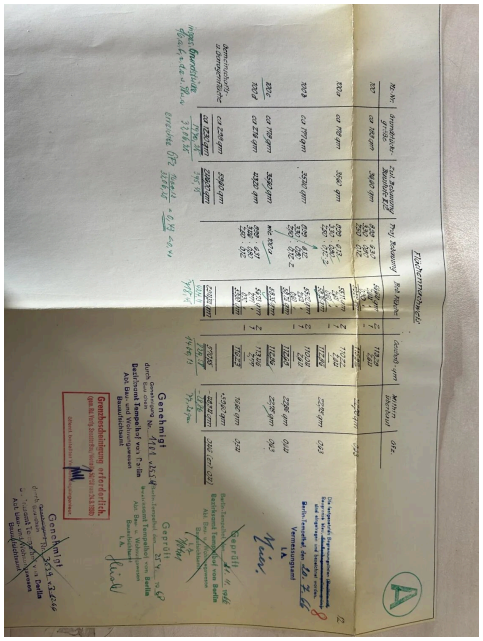




Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

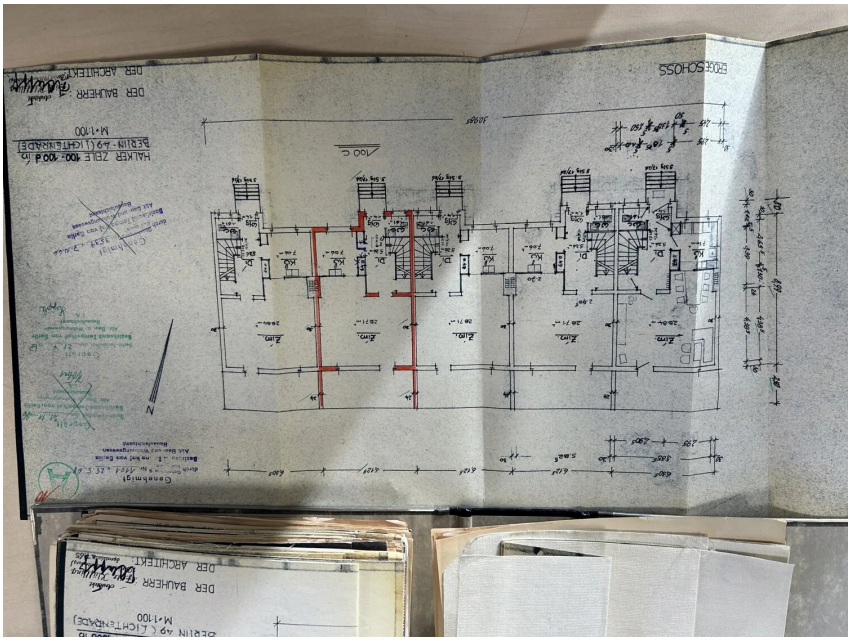
Die Immobilie

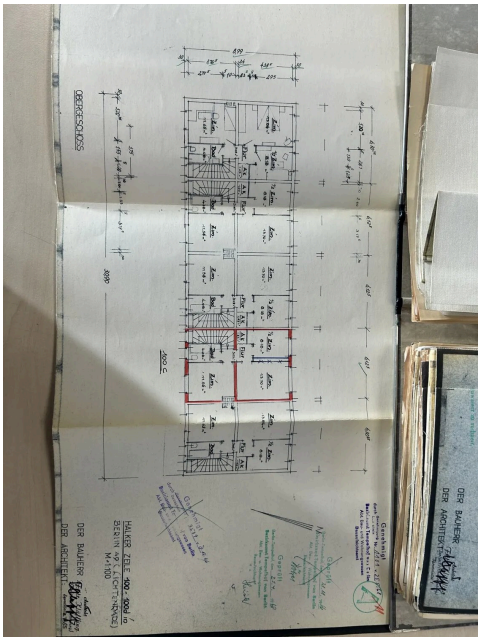




Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

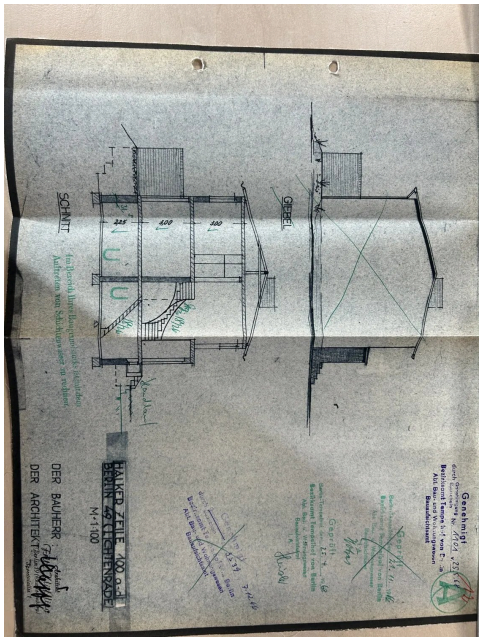
Die Immobilie

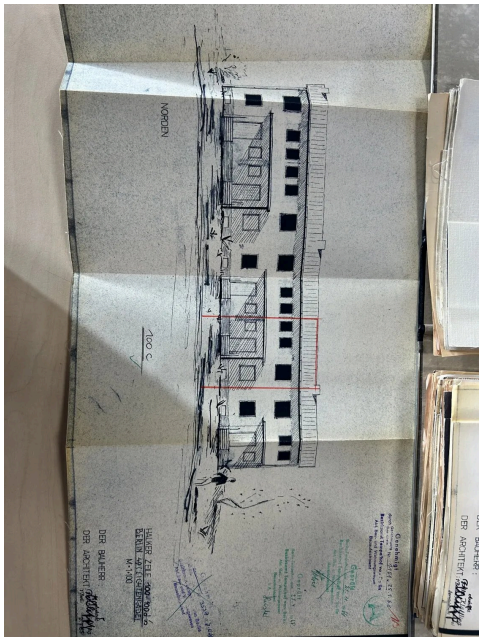




Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

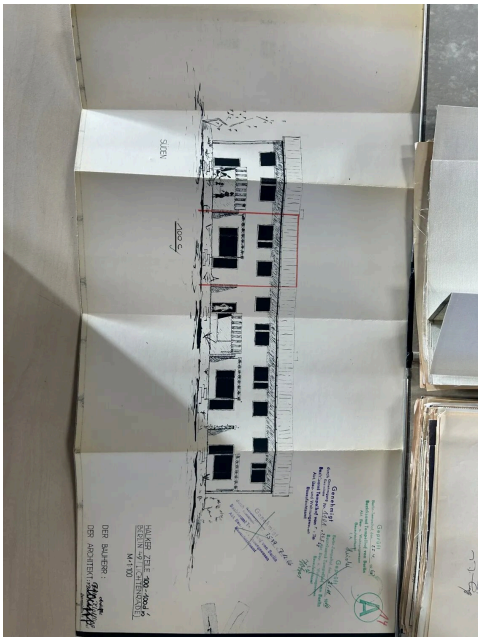
Die Immobilie





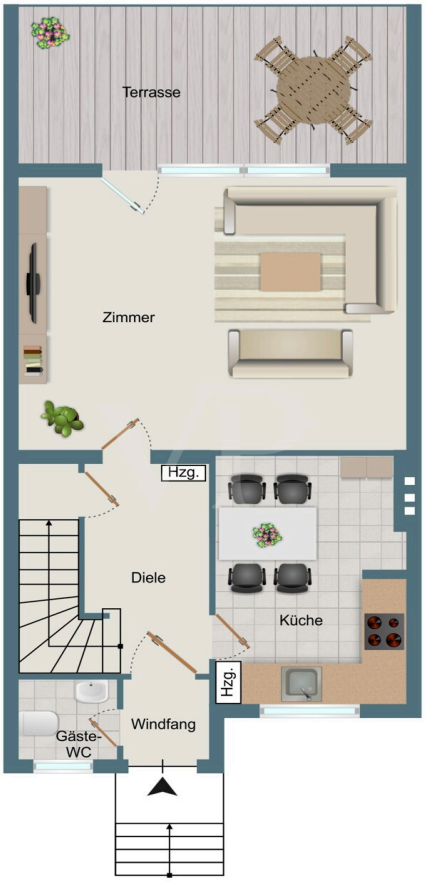
Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

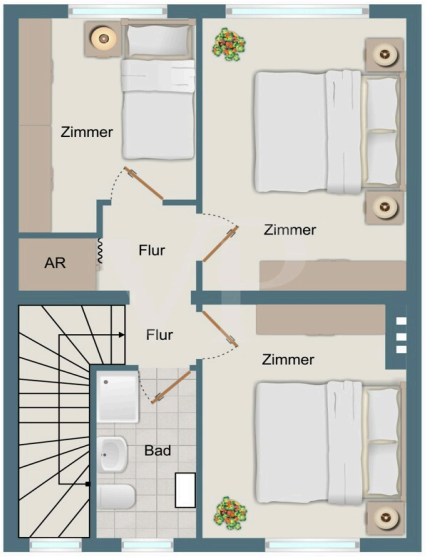


Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

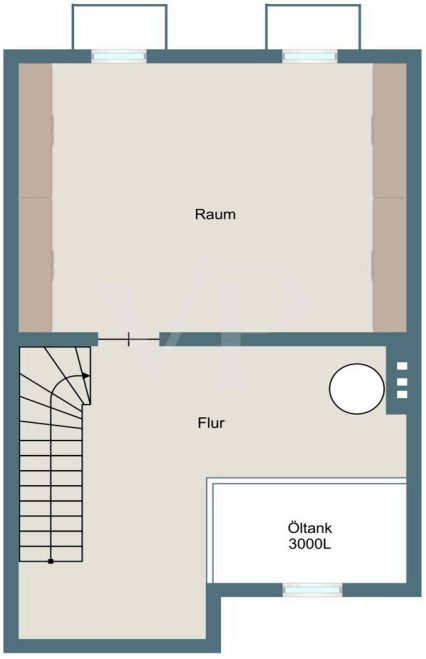
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Keller

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1969 bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche ein wohnliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf eine einladende Atmosphäre und stabile Bausubstanz legen. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 237 m² großen Grundstück in ruhiger und dennoch gut angebundener Wohnlage. Regelmäßige Instandhaltungen und Pflege sorgen für einen zeitgemäßen, ansprechenden Gesamteindruck.
Durch die Hauseingangstür, welche im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen 2010 erneuert wurde, betreten Sie den Eingangsbereich mit direktem Zugang zum Gäste-WC – praktisch für Besucher und den täglichen Komfort. Anschließend gelangen Sie in den zentral gelegenen, offenen Wohn- und Essbereich, der von angenehmem Tageslicht durch zweifach isolierverglaste Kunststofffenster durchflutet wird. Teilweise elektrisch bedienbare Rollläden ermöglichen Ihnen individuellen Sicht- und Sonnenschutz.
Der Wohn-/Essbereich besticht durch eine warme Atmosphäre, die zum Verweilen und Zusammensein einlädt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, deren Bodenbelag und manuelle Markise im Jahr 2020 erneuert wurden: Ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien. Der Garten ist überschaubar und pflegeleicht gestaltet, sodass Sie den Außenbereich unkompliziert genießen können.
Die moderne Einbauküche (Austausch 2010) überzeugt mit praktischer Ausstattung und ausreichend Stauraum. Hier können Sie sofort mit dem Kochen beginnen – alle notwendigen Einbauten sind bereits vorhanden.
Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit zweieinhalb Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad mit Dusche wurde bereits 2005 erneuert und sorgt für ein angenehmes Ambiente.
Eine praktische Abstellkammer im Obergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Über eine Einschubtreppe erreichen Sie den nicht ausgebauten Dachboden, der individuell genutzt werden kann. Das Dach wurde 2005 neu eingedeckt und die Fassade neu gestrichen, was dem Haus auch langfristig einen gepflegten Charakter verleiht.
Komplettiert wird das Angebot durch eine Garage, die Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringt. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand; regelmäßige Instandhaltungen und Modernisierungen wurden kontinuierlich durchgeführt.
Fazit: Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine einladende Ausstrahlung und eine durchdachte Raumaufteilung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der wohnlichen Atmosphäre – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Angebot persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche (OG)
- Gäste-WC (EG)
- Garage
- Dachboden (nicht ausgebaut)
- zweifachisolierverglaste Fenster, Kunststoff
- Rolläden teilw. elektrisch bedienbar

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Alles zum Standort

Tempelhof-Schöneberg, insbesondere der begehrte Bereich 12305, verkörpert die perfekte Symbiose aus urbaner Eleganz und lebenswerter Ruhe. Diese exklusive Lage zeichnet sich durch eine stabile, gehobene Einkommensstruktur aus und zieht anspruchsvolle Bewohner an, die Wert auf ein erstklassiges Wohnumfeld legen. Die hervorragende Infrastruktur, verbunden mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Flughafen Berlin Brandenburg, macht diesen Standort zu einem idealen Drehkreuz für Weltoffene und Kulturliebhaber. Nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und modernste Mobilitätskonzepte unterstreichen die zukunftsorientierte Attraktivität dieses Viertels, das zugleich durch seine Sicherheit und hohe Lebensqualität besticht.

Im Herzen von Lichtenrade entfaltet sich ein exklusives Wohnquartier, das mit seinem vorstädtischen Charme und seiner ruhigen Atmosphäre eine Oase der Privatsphäre bietet. Hier verbinden sich behutsam modernisierte Neubauprojekte mit der Idylle eines familienfreundlichen Umfelds, das dennoch eine unmittelbare Nähe zum pulsierenden Berliner Stadtzentrum gewährleistet. Die harmonische Nachbarschaft und die gepflegte Infrastruktur schaffen ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht wird. Lichtenrade steht für eine seltene Kombination aus diskreter Eleganz und urbaner Anbindung – ein Refugium für jene, die das Besondere suchen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an erstklassigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Leben in dieser Lage bereichern. Hochwertige Sportanlagen und gepflegte Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Erholung im Grünen ein. Für kulturelle Momente sorgt das nahegelegene Theaterzelt, das mit seinem vielseitigen Programm anspruchsvolle Unterhaltung garantiert. Kulinarisch verwöhnt die exquisite Auswahl an Cafés und Restaurants, darunter renommierte Adressen wie das Ristorante Sole und das Café Obergfell, die mit erlesener Küche und stilvollem Ambiente zum Verweilen einladen. Einkaufsmöglichkeiten auf höchstem Niveau, darunter Bio Company und EDEKA Gayermann, gewährleisten eine komfortable Nahversorgung mit hochwertigen Produkten. Die medizinische Versorgung ist durch renommierte Ärzte und moderne Gesundheitszentren in fußläufiger Entfernung gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in 6 bis 7 Minuten Fußweg gewährleistet, während die S-Bahn-Stationen Buckower Chaussee und Schichauweg in etwa 24 bis 25 Minuten zu erreichen sind, was eine optimale Mobilität garantiert.

Für anspruchsvolle Käufer mit einem Faible für Ruhe und Exklusivität bietet diese Lage ein unvergleichliches Lebensgefühl: Die Kombination aus diskreter Privatsphäre,

kultureller Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Adressen Berlins. Hier verschmelzen urbaner Lifestyle und naturnahe Erholung zu einem harmonischen Ganzen, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine nachhaltige Wertsteigerung verspricht. Ein Refugium, das Sie mit Stil, Komfort und Lebensqualität auf hohem Niveau empfängt.

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Sonstige Angaben

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25115032 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noel Kanpara

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com