Berlin – Lichtenrade

erweiterbares EFH mit Wintergarten, PV-Anlage, Wallbox und Garage

Objektnummer: 26115010



KAUFPREIS: 627.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104.15 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 922 m²

Objektnummer: 26115010 - 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: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	26115010
Wohnfläche	ca. 104.15 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	627.750 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	174.89 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





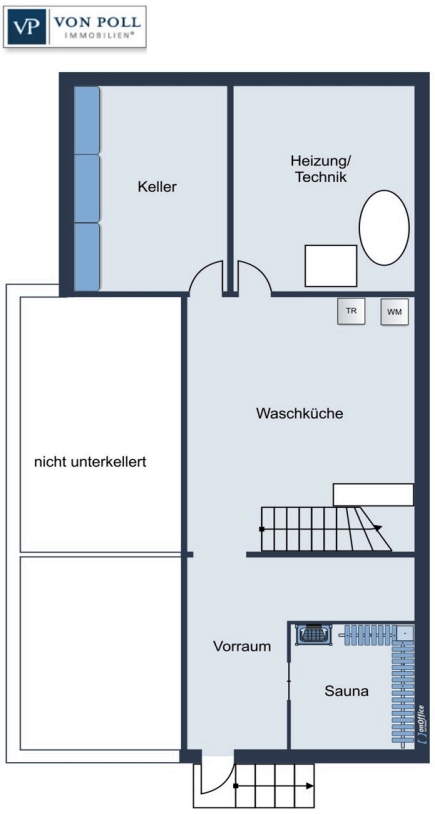
Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

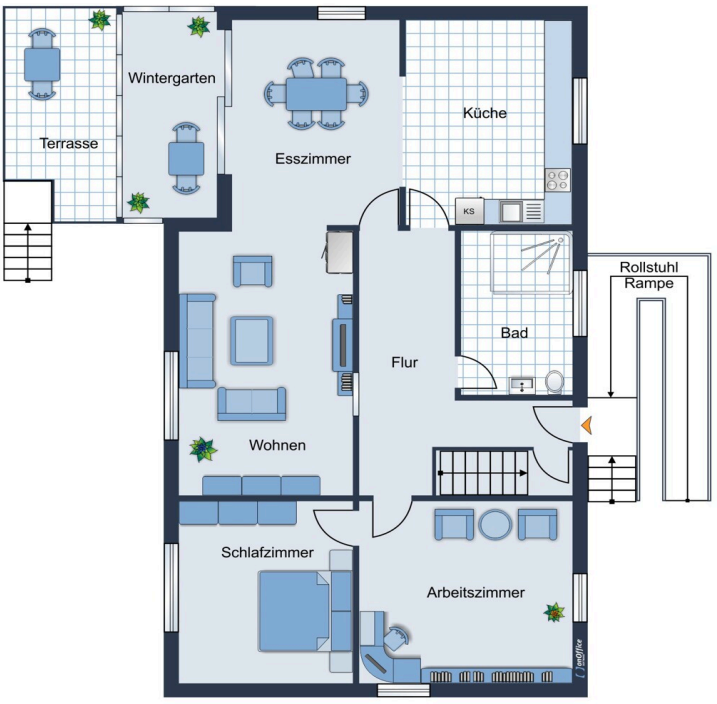


Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss

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: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Haus in massiver Bauweise präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 104,15 m² auf einem Grundstück von etwa 922 m². Das im Jahr 1963 errichtete und seitdem regelmäßig modernisierte Objekt vereint Funktionalität mit durchdachten Ausstattungsdetails und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Die großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern stellt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bereit. Zwei Schlafzimmer sorgen für Rückzugsmöglichkeiten, während ein Badezimmer mit moderner Ausstattung den täglichen Komfort gewährleistet. Besonders hervorzuheben ist das im Jahr 2021 erneuerte Duschbad, das rollstuhlgerecht konzipiert wurde und somit barrierearmes Wohnen ermöglicht. Auch eine Rampe für den Rollstuhl sorgt für einen praktischen Zugang zum Haus.

Der Wohnbereich überzeugt durch gut geschnittene Räume und zeitgemäße Elemente. Im Jahr 2021 wurden sowohl das Badezimmer vollständig modernisiert und in der Küche ein Geräteaustausch sowie einige Erweiterungen vorgenommen. Der helle Wintergarten mit integrierter Schattenmarkise schafft zusätzlichen Wohnraum mit angenehmem Übergang zur südlich ausgerichteten Terrasse. Diese Terrassenfläche lädt zum Verweilen und Entspannen ein und profitiert von einer optimalen Sonnenausrichtung.

Technisch befindet sich das Haus auf aktuellem Stand. Im Jahr 2006 wurde die gesamte Elektrik erneuert, sodass eine zuverlässige Versorgung aller modernen Anforderungen sichergestellt ist. Die Zentralheizung (Buderus) aus dem Jahr 2018 verfügt über einen Warmwasserbereiter, unterstützt durch eine Solarthemie-Anlage, die zur effizienten Energieversorgung beiträgt. Die vorhandene Photovoltaikanlage mit Speicher bietet die Möglichkeit zur Eigenstromnutzung und ist zusätzlich für die Versorgung einer Wallbox ausgelegt, sodass auch E-Mobilität berücksichtigt wird.

Weitere Ausstattungsmerkmale wie elektrische Jalousien sorgen für Bequemlichkeit und zusätzlichen Sonnen- sowie Sichtschutz. Der Kaminofen schafft an kühleren Tagen eine angenehme Atmosphäre, während klassische Dielenböden dem Haus eine zeitlose Note verleihen.

Das Dach verfügt über eine Ausbaureserve, die eine zusätzliche Wohnfläche zwischen ca. 55 und 70 m² ermöglicht und somit weitere Perspektiven für die zukünftige Nutzung eröffnet. Die großzügige Grundstücksfläche bietet zusätzliches Potential für individuelle Gestaltungswünsche und Freizeitaktivitäten.

Das modernisierte Einfamilienhaus stellt dank seiner laufenden Instandhaltung und

vielfältigen Ausstattung ein attraktives Angebot dar. Das Haus eignet sich für verschiedenste Lebensphasen und Wohnkonzepte – ob als barrierearmes Eigenheim oder für die Familie mit Raumbedarf.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von diesem Angebot mit durchdachtem Konzept, solider Ausstattung und einer erheblichen Ausbaureserve. Für Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ausstattung und Details

Dachfläche zum Ausbau (ca. 55-70 m² Wohnfläche möglich)
Klinkerfassade
Rampe für Rollstuhl
Wallbox
Duschbad (Rollstuhl geeignet)
Dielenböden
Kaminofen
Wintergarten mit Schattenmarkise
Terrasse in Süd-Ausrichtung
PV-Anlage für Wallbox und eigenen Strom mit Speicher

Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Alles zum Standort

Lichtenrade, eingebettet im Berliner Postleitzahlengebiet 12305, besticht durch seine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Berlin als pulsierende Metropole bietet hier eine besonders familienfreundliche Umgebung mit stabilen Immobilienpreisen und einer hohen Lebensqualität. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten schaffen eine ideale Basis für ein entspanntes und sicheres Familienleben. Die geringe Leerstandsquote unterstreicht die hohe Nachfrage und das nachhaltige Wertsteigerungspotenzial dieser Lage.

Der Bezirk Lichtenrade präsentiert sich als ein ruhiger, grüner Vorort mit einem ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl und einer hervorragenden Infrastruktur, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Hier finden Sie eine harmonische Nachbarschaft, in der Sicherheit und Geborgenheit großgeschrieben werden. Das vielfältige Wohnangebot reicht von liebevoll renovierten Einfamilienhäusern bis hin zu modernen Neubauprojekten, die Raum für individuelles und zukunftsorientiertes Wohnen schaffen. Die Nähe zu ausgedehnten Grünflächen und Parks lädt zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein und macht Lichtenrade zu einem Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Für Familien sind die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ein großer Gewinn: Kindertagesstätten sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie die Bruno-H.-Bürgel-Grundschule, die in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die fußläufige Nähe zu mehreren Apotheken und Ärzten gewährleistet eine schnelle medizinische Versorgung, während Spielplätze und Sportanlagen in nur sieben bis acht Minuten erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten. Die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, darunter die Bio Company, Getränke-Hoffmann und Penny, sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Raabestraße und Goethestraße/Potsdamer Straße, jeweils in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, hervorragend gewährleistet und erleichtert den Familienalltag zusätzlich.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, komfortables und lebendiges Familienleben in Berlin. Lichtenrade bietet Ihnen und Ihren Liebsten nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Gemeinschaft, Bildung und Erholung harmonisch zusammenfinden – ideal für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26115010 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26115010 - 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