Berlin – Lichtenrade

# 135 m² Wohnfläche – ein Zuhause mit besonderen Ausstattungsmerkmalen!

*Objektnummer: 26115020*




KAUFPREIS: 579.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 439 m²

Objektnummer: 26115020 - 12309 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: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26115020 |
| Wohnfläche | ca. 135 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1974 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 579.500 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 84 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 140.3 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 18.07.2036 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1974 |

Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Die Immobilie






Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Die Immobilie

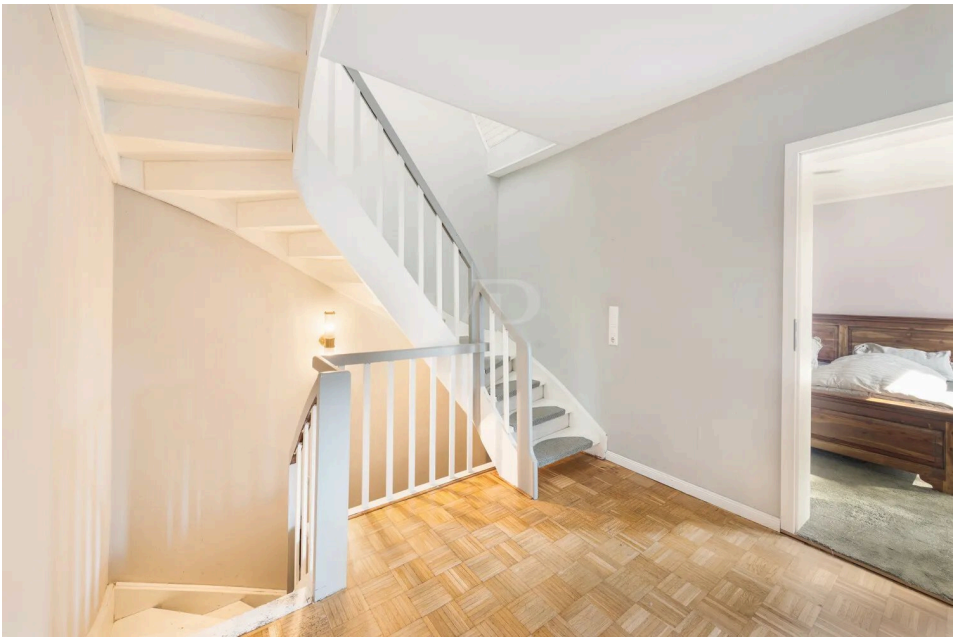




Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Die Immobilie






Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Die Immobilie



Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Grundrisse




Diele
Zimmer 4
Zimmer 5
Bad
Balkon




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: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus in zweiter Reihe verbindet angenehmes Wohnen mit viel Privatsphäre und einem schönen Zusammenspiel aus Innen- und Außenbereichen. Auf einem ca. 439 m² großen Grundstück stehen rund 135 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die insgesamt fünf Zimmer verteilen sich auf das Erd- und Dachgeschoss. Terrasse, Balkon und der private Garten mit Swimmingpool bieten zusätzliche Möglichkeiten, Zeit im Freien zu verbringen.

Das im Jahr 1974 errichtete Haus empfängt im Erdgeschoss mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der sich unmittelbar zur Terrasse und zum Garten öffnet. Ein moderner Ofen setzt hier einen behaglichen Akzent und schafft eine warme Atmosphäre. Zwei weitere Zimmer – eines davon ebenfalls mit Zugang zu Terrasse und Garten – bieten Raum für Schlafen, Arbeiten oder Gäste. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, deren Elektrogeräte von NEFF inklusive Dunstabzugshaube stammen. Ein modernes Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit unterschiedlichem Charakter. Das größere der beiden Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet einen schönen, lichtvollen Rückzugsort. Das zweite Zimmer eignet sich beispielsweise als gemütliches Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche ergänzt das Dachgeschoss. Das Badezimmer stammt noch aus dem Baujahr des Hauses und wurde bislang nicht modernisiert.

Das vollunterkellerte Haus verfügt über einen besonderen Bereich mit eigenem Schwimmbecken und Sauna. Das Schwimmbecken ist derzeit stillgelegt und wird aktuell auf ungewöhnliche Weise genutzt: Im ehemaligen Becken stehen zwei Schlagzeuge, sodass der Raum heute als großzügiger Musikbereich dient. Die Sauna und die weiteren Räume des Untergeschosses bieten zusätzlichen Raum für Hobby, Freizeit und Stauraum. Eine Reaktivierung des Schwimmbeckens wäre grundsätzlich denkbar. Im Garten lädt ein weiterer Swimmingpool an warmen Tagen zur Erfrischung ein. Eine Garage direkt am Haus bietet zudem einen komfortablen Stellplatz.

Seit 2017 wurde das Haus kontinuierlich modernisiert. 2017 wurden sämtliche Fenster durch moderne 3-fach-verglaste Fenster mit Warmglas, abschließbaren Fenstergriffen und Smart-System-Jalousien ersetzt. Im Jahr 2020 folgten unter anderem die Erneuerung der Hauseingangstür und des Gäste-WCs sowie der Einbau der modernen Einbauküche einschließlich der zugehörigen Leitungen und Elektrik. Auch die Zimmertüren wurden erneuert. Die Heizkörper wurden zwischen 2020 und 2025 sukzessive ausgetauscht. Die Gas-Brennwerttherme wurde bereits 2010 installiert. Teile der Elektroinstallation sind noch älteren Datums und entsprechen dem

ursprünglichen Ausstattungsstand des Hauses.

Wer ein Zuhause mit gewachsenem Charakter, viel Privatsphäre und besonderen Möglichkeiten sucht, findet hier einen Ort, der Wohnen und Rückzug auf individuelle Weise verbindet.

Wir freuen uns, Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort zu zeigen.

Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Ausstattung und Details

- Ofen im Wohnzimmer
- Parkettboden im Erdgeschoss in den Zimmern und der Diele
- Vinylparkett in der Küche und im Flur sowie im Dachgeschoss
- Einbauküche mit Elektrogeräten von NEFF
- Garage direkt am Haus
- Schwimmbad im Keller
- Sauna im Keller
- Swimmingpool im Garten
- Gäste-WC
- Terrasse
- Balkon
- 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Smart-System-Jalousien
- Abschließbare Fenster
- Neue Heizkörper

Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Alles zum Standort

Lichtenrade im Bezirk Tempelhof-Schöneberg zählt zu den ruhigen und grünen Wohnlagen im Süden Berlins. Das Umfeld der Immobilie ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einer gewachsenen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Die ruhige Wohnlage verbindet ein angenehmes Maß an Privatsphäre mit einer sehr guten Infrastruktur.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildung und Betreuung. Die Nahariya-Grundschule und die Kita Nahariyastraße befinden sich im näheren Umfeld. Auch weiterführende Schulen wie das Georg-Büchner-Gymnasium und die Carl-Zeiss-Oberschule sind gut erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Ein EDEKA-Markt ist fußläufig erreichbar; die nahegelegene Bahnhofstraße bietet darüber hinaus zahlreiche Geschäfte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken und weitere Dienstleistungen.

Auch das Freizeit- und Erholungsangebot zeichnet die Lage aus. Der rund 600–700 m entfernte Volkspark Lichtenrade lädt mit seinen Grünflächen, Spazierwegen und Spielmöglichkeiten zur Erholung ein. Der Lichtenrader Dorfteich ist etwa 800–900 m entfernt und bildet gemeinsam mit dem historischen Ortskern ein beliebtes Ziel im Stadtteil. Die Alte Mälzerei Lichtenrade mit ihrem vielfältigen Kultur- und Bildungsangebot befindet sich in rund 1,3 km Entfernung.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel. In der näheren Umgebung verkehren die Buslinien X76, X83, 175 und N81. Die Linie 175 verbindet die Wohnlage mit dem S-Bahnhof Lichtenrade, von wo aus mit der S2 eine direkte Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt und Blankenfelde besteht. Über die Linien X76 und X83 bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung U-Bahnhof Alt-Mariendorf sowie in den Berliner Südwesten. Der N81 ergänzt das Angebot in den Nachtstunden.

Insgesamt überzeugt die Wohnlage durch die gelungene Verbindung aus ruhigem Einfamilienhausumfeld, viel Grün, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26115020 - 12309 Berlin – Lichtenrade

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26115020 - 12309 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