Berlin – Lichtenrade

Zeitlose Eleganz – 239 m² Wohnfläche & 7 Zimmer!

Objektnummer: 26115023



KAUFPREIS: 819.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239.47 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 684 m²

Objektnummer: 26115023 - 12307 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: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	26115023
Wohnfläche	ca. 239.47 m²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	819.500 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 109 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.03.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	420.58 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

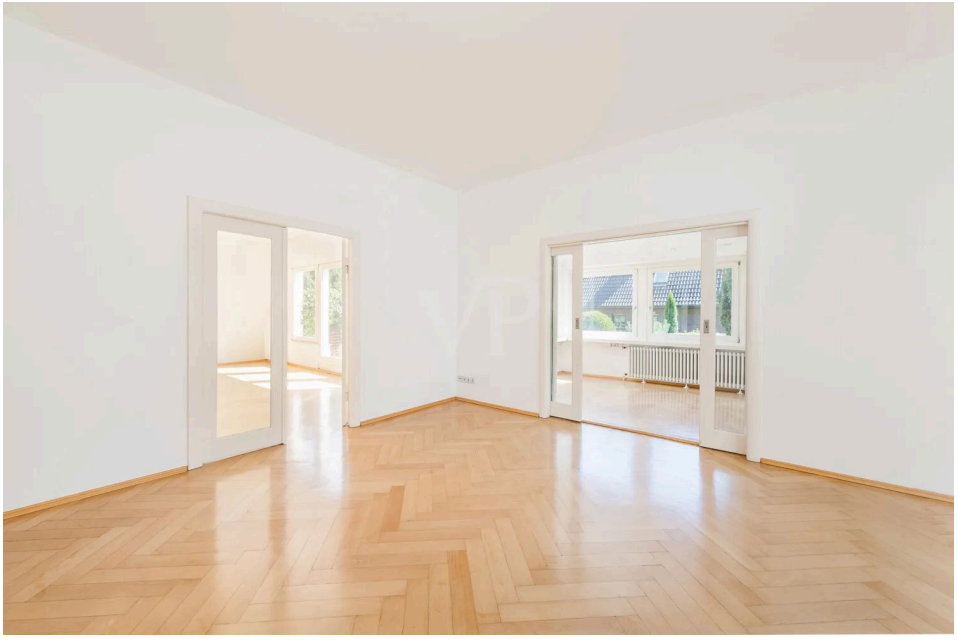




Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie

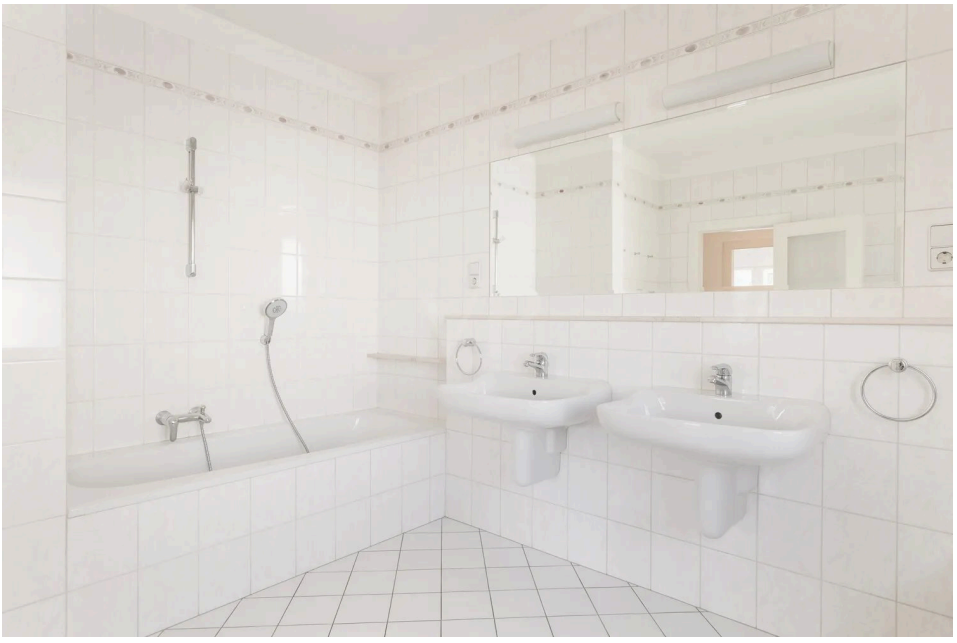




Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien
Tempelhof

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

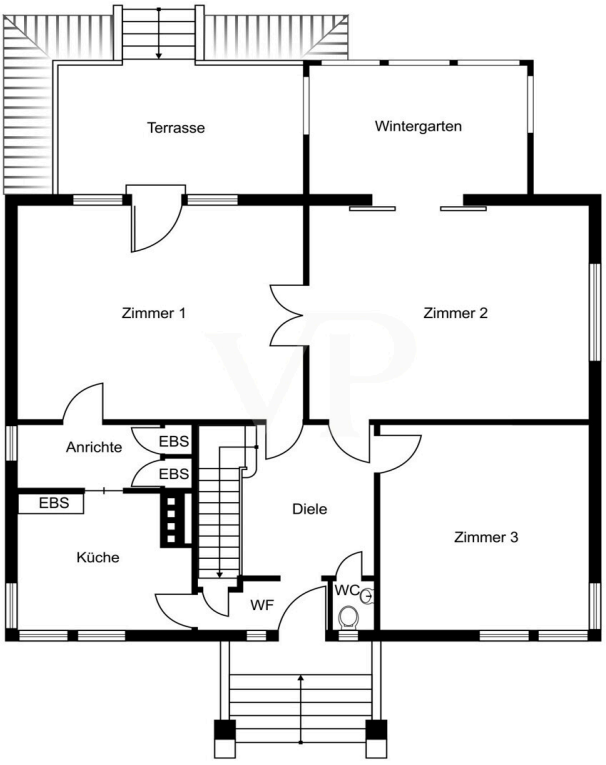
Die Immobilie



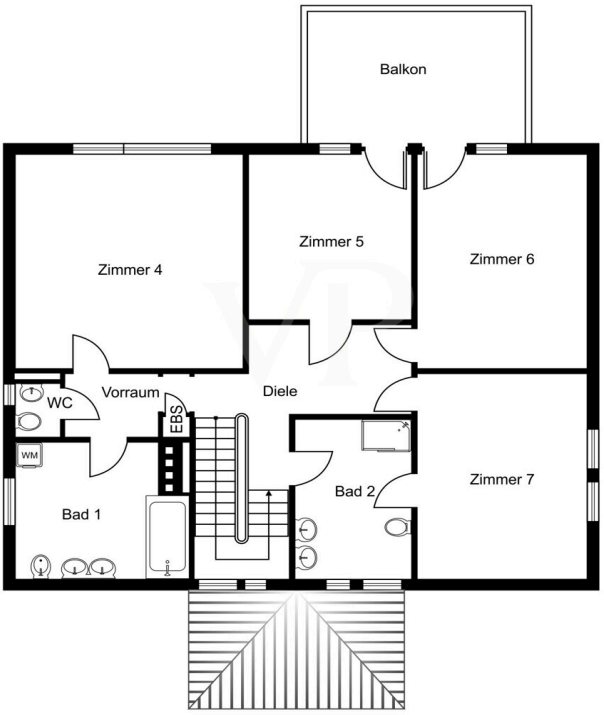


Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

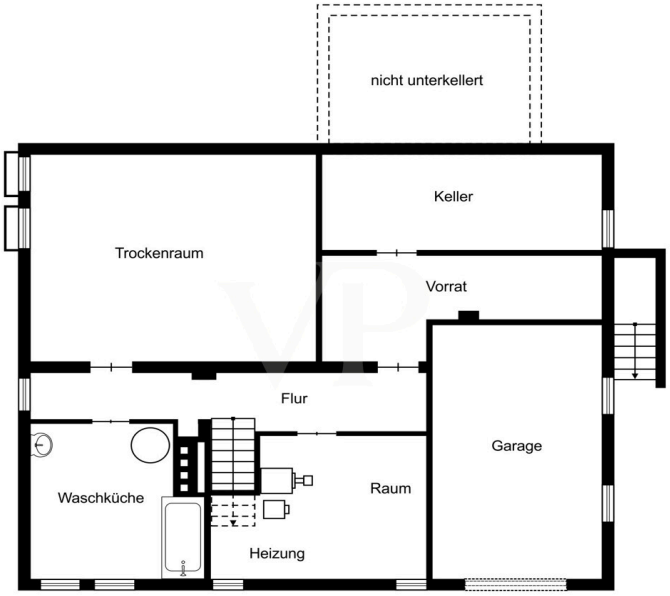
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1935 erbaute Haus verbindet die Großzügigkeit und Eleganz seiner Entstehungszeit mit einer über Jahrzehnte gewachsenen, sehr gepflegten Atmosphäre. Viele liebevoll erhaltene Details erinnern noch heute daran und verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter.

Schon beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einer angenehmen Großzügigkeit empfangen. Die einladende Diele mit ihrem zeittypischen Steinboden erschließt alle Räume des Erdgeschosses und führt über die repräsentative Treppe ins Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich das helle Wohnzimmer, das Esszimmer, ein weiteres Zimmer, das bislang als Arbeitszimmer genutzt wurde, sowie Küche, Gäste-WC und der Wintergarten. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den Wintergarten, der einen idyllischen Blick in den Garten bietet, während das Esszimmer direkt auf die Terrasse führt. Wohn- und Esszimmer sind durch eine stilvolle Flügeltür miteinander verbunden. Die Küche mit ihrem zeittypischen Steinfliesenboden und den über Eck angeordneten Fenstern besitzt ihren ganz eigenen Charme.

Auch im Obergeschoss setzt sich die großzügige Raumaufteilung fort. Vier Zimmer, zwei Bäder und ein separates WC bieten viel Platz für Familie, Gäste oder zum Arbeiten. Zwei Zimmer haben direkten Zugang zum Balkon und ein weiteres verfügt über einen eigenen Zugang zu einem der Bäder. Eines ist mit zwei Waschbecken und einer Dusche, das andere mit zwei Waschbecken, einer Badewanne und einem Bidet ausgestattet. Das kreisrunde Fenster im separaten WC und die Rundbogenfenster im Dachgeschoss setzen reizvolle architektonische Akzente.

Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und hält zusätzliche Fläche für eine mögliche spätere Nutzung bereit. Im Kellergeschoss befindet sich neben Nutz- und Abstellflächen ein Raum, der früher als Badezimmer und Waschküche genutzt wurde und entsprechend wieder aktiviert werden könnte. Eine Garage auf dem Grundstück ergänzt die vorhandenen Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Technisch und energetisch entspricht das Haus in Teilen noch dem Stand seiner Bauzeit. Für die nächsten Jahre liegt daher eine Aufgabe darin, die technische und energetische Ausstattung zeitgemäß weiterzuentwickeln. Die sehr gute und gepflegte Grundsubstanz bietet dafür eine solide Basis.
Das Haus wurde über die Jahre gut gepflegt und an verschiedenen Stellen instand gesetzt. So wurde die Dacheindeckung 2002 erneuert und die Fassade im selben Jahr gestrichen. 2005 wurden Parkett und Treppen aufgearbeitet, das Esszimmer und der Wintergarten mit Isolierverglasung ausgestattet und der Balkon modernisiert.

Der großzügige und liebevoll angelegte Garten bietet viel Grün, Ruhe und Privatsphäre.

Die einladende Terrasse fügt sich harmonisch in den Garten ein. Eine Garage ergänzt das Grundstück.

Wir freuen uns, Ihnen dieses einladende Haus bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin.

Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Ausstattung und Details

- Großzügiger Garten
- Terrasse
- Doppelkastenfenster, Holz
- Isoglasfenster (Holz) im Esszimmer und Wintergarten
- Elektrische Jalousien
- Parkett und Steinboden im EG
- Gäste-WC im EG
- Balkon
- Badezimmer im OG mit zwei Handwaschbecken, Badewanne und Bidet
- Separates WC im OG
- Weiteres Badezimmer im OG mit zwei Handwaschbecken und Dusche
- Garage

Objektnummer: 26115023 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Berlin-Lichtenrade, einem gewachsenen und zugleich ausgesprochen grünen Ortsteil im Süden von Tempelhof-Schöneberg.

Der S-Bahnhof Lichtenrade ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von hier besteht mit der S2 eine direkte Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt; den Potsdamer Platz erreichen Sie mit der S-Bahn in rund 21 Minuten. Ergänzend verkehren die Buslinien M76, 172 und 275.

Die nahegelegene Bahnhofstraße bildet das Stadtteilzentrum von Lichtenrade und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Gastronomie und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Auch Schulen, Kindertagesstätten und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich im näheren Umfeld.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt die Lage durch ihren hohen Grün- und Erholungswert. Mit dem Lichtenrader Graben, der Nachtbucht, dem Volkspark Lichtenrade und weiteren Grünflächen bietet das Umfeld zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und aktive Freizeitgestaltung. Ein besonderes Plus ist die Nähe zum Berliner Mauerweg, dessen Zugang nur rund 700 Meter entfernt liegt. Die historische Route entlang des ehemaligen Grenzverlaufs verbindet Berlin und Brandenburg und lädt heute zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren durch abwechslungsreiche Landschaften ein. Damit eröffnet sich in unmittelbarer Nähe ein attraktiver Zugang zu Natur und Naherholung bis ins angrenzende Brandenburg.

Gleichzeitig ist über den Lichtenrader Damm (B96) eine wichtige übergeordnete Straßenverbindung gut erreichbar. Die Kombination aus sehr guter Anbindung, gewachsener Wohnstruktur, umfassender Nahversorgung und viel Grün macht Lichtenrade zu einem attraktiven Wohnstandort im Süden Berlins.

Objektnummer: 26115023 - 12307 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: 26115023 - 12307 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