Berlin – Lichtenrade

Großzügige und hochwertig modernisierte Maisonette-Wohnung mit 6 Zimmern und eigenem Gartenanteil

Objektnummer: 26115026



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

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

Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	26115026
Wohnfläche	ca. 184 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

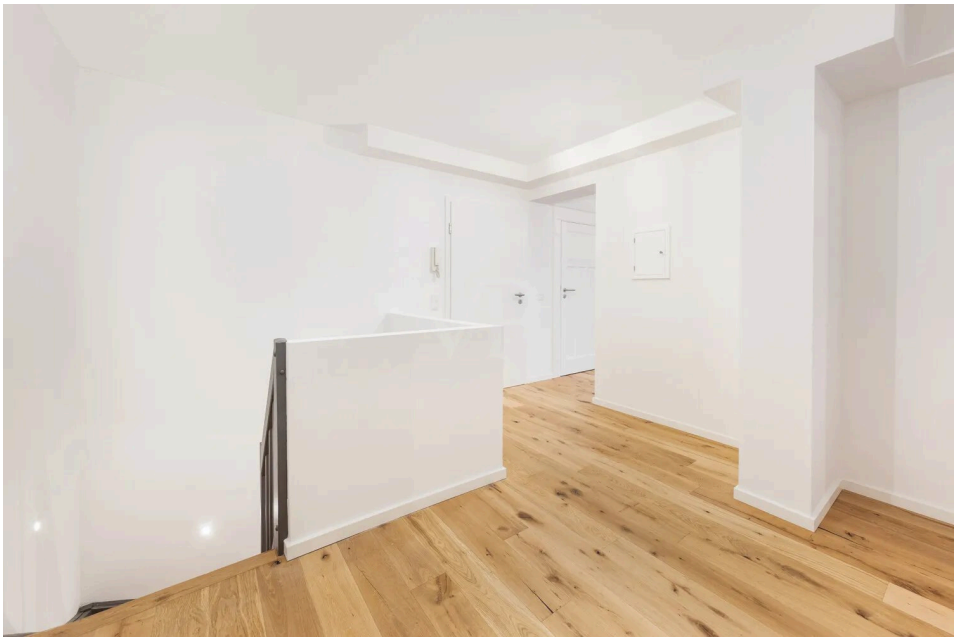
Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	134 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.03.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich großzügige und hochwertig modernisierte Maisonette-Wohnung mit ca. 184 m² Wohnfläche und insgesamt 6 Zimmern. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen vom Erdgeschoss bis in das Souterrain und bietet mit ca. 140 m² Gartenanteil, der als Sondereigentum zur alleinigen Nutzung steht, sowie zwei Terrassen ein besonderes Maß an Privatsphäre und individuellen Nutzungsmöglichkeiten. Im Jahr 2025 wurde die Immobilie umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Hochwertige Materialien, geschmackvolle Bäder, edles Echtholzparkett in der gesamten Wohnung und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein exklusives und zugleich behagliches Wohnambiente. Eine Einbauküche sowie ein eigener PKW-Stellplatz mit Wallbox auf dem Grundstück runden das attraktive Angebot ab.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt und verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie ein separates Schlafzimmer. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der angrenzende Küchenbereich ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Ein weiteres Highlight dieser Wohnebene ist das hochwertig modernisierte Familienbad mit Dusche und Badewanne. Die geschmackvolle Gestaltung und die Verwendung hochwertiger Materialien sorgen für ein modernes und angenehmes Ambiente.

Eine besondere Bereicherung stellen die beiden zur Wohnung gehörenden Terrassen dar. Sie erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ideale Möglichkeiten, sonnige Stunden zu genießen, gemeinsam zu essen oder den Alltag entspannt ausklingen zu lassen. Zusammen mit dem großzügigen Garten entsteht ein Wohngefühl, das man sonst eher von einem Einfamilienhaus kennt.

Über eine interne Treppe im Erdgeschoss gelangt man in das Souterrain, das einen eigenständigen und vielseitig nutzbaren Wohnbereich eröffnet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, diesen Bereich über einen separaten Zugang direkt vom Hausflur zu betreten und ihn bei Bedarf vollständig vom Erdgeschoss abzutrennen. Dadurch bietet sich eine besondere Flexibilität, beispielsweise für die Nutzung als separater Wohnbereich für Familienangehörige, Gäste oder auch als eigenständiger Arbeits- und Rückzugsbereich. Hier stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, Home-Office oder Hobbyraum gestalten lassen. Die Aufteilung auf zwei Ebenen ermöglicht eine angenehme Trennung zwischen gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsräumen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres hochwertig modernisiertes Gästebad mit Dusche, das zusätzlichen Komfort bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch den zur Wohnung gehörenden PKW-Stellplatz mit bereits installierter Wallbox, der das komfortable Laden eines Elektrofahrzeugs direkt auf dem Grundstück ermöglicht.

Insgesamt präsentiert sich diese Maisonette-Wohnung als seltene Gelegenheit, großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit hochwertiger Ausstattung, privaten Außenflächen und einer durchdachten Raumaufteilung zu verbinden. Ein Zuhause, das den Komfort einer großzügigen Wohnung mit dem besonderen Wohngefühl eines Hauses vereint.
Ein weiterer Pluspunkt für Familien ist ein großer, attraktiver Kinderspielplatz, der bequem fußläufig erreichbar ist und Kindern vielfältige Möglichkeiten zum Spielen, Toben und Entdecken bietet.

Objektnummer: 26115026 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Alles zum Standort

LAGE:
Der Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit seinem südlichen Ortsteil Lichtenrade präsentiert sich als ein besonders attraktiver, familienfreundlicher Wohnstandort mit einem gewachsenen, ruhigen Wohnumfeld. Berlin selbst besticht durch seine dynamische Entwicklung, eine junge und internationale Bevölkerung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbindet. Lichtenrade zeichnet sich insbesondere durch seine grüne, traditionsreiche und überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Wohnstruktur aus. Der Ortsteil bietet eine angenehme Mischung aus gewachsener Nachbarschaft, ruhigen Wohnstraßen und zahlreichen Grünflächen. Familien mit Kindern profitieren von einem harmonischen Wohnumfeld, in dem sich ein entspanntes und naturnahes Leben mit den Vorzügen der Großstadt verbinden lässt. Die familiäre Atmosphäre und die überschaubare Struktur des Ortsteils schaffen ideale Voraussetzungen für ein langfristiges und komfortables Wohnen.

INFRASTRUKTUR:
Lichtenrade verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die eine komfortable Alltagsgestaltung ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants sowie verschiedene Dienstleister befinden sich insbesondere rund um den historischen Dorfkern und entlang der Bahnhofstraße. Auch die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken zuverlässig gewährleistet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt insbesondere über den S-Bahnhof Lichtenrade mit der S-Bahn-Linie S2. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen in Richtung Berliner Innenstadt sowie zum südlichen Umland. Ergänzend sorgen verschiedene Buslinien für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Ortsteile. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die Nähe zur B96 und zur Autobahn A10 gegeben.

FREIZEIT / SPORT:
Lichtenrade bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Der Ortsteil ist geprägt von zahlreichen Grünflächen, weitläufigen Spazierwegen und einer naturnahen Umgebung, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten einlädt. Besonders hervorzuheben sind die nahegelegenen Landschaftsräume und Erholungsgebiete wie die Lichtenrader Felder, die mit ihren weitläufigen Wiesen und Feldern einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Auch verschiedene Spielplätze, Sportvereine und Freizeitangebote sorgen für Abwechslung bei Groß und Klein. Ergänzt wird das Angebot durch den historischen Dorfkern von Lichtenrade mit seinen gastronomischen Einrichtungen und gemütlichen Treffpunkten. Damit verbindet der Standort naturnahe Erholung mit einem aktiven und familienfreundlichen Lebensstil.

SCHULEN:
Für Familien besonders attraktiv ist das vielseitige Bildungs- und Betreuungsangebot in Lichtenrade. Zahlreiche Kindertagesstätten sowie mehrere Grundschulen befinden sich im Ortsteil und sind je nach Wohnlage gut erreichbar. Darüber hinaus stehen verschiedene weiterführende Schulen zur Verfügung, sodass Kinder und Jugendliche auch über die Grundschulzeit hinaus wohnortnah betreut und unterrichtet werden können. Die gewachsene Bildungslandschaft und das familienorientierte Umfeld bieten gute Voraussetzungen für die Entwicklung und Zukunft der Kinder - von der frühkindlichen Betreuung über die Grundschule bis hin zu weiterführenden Bildungseinrichtungen.

Objektnummer: 26115026 - 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: 26115026 - 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