

Berlin – Lichtenrade

Renovierungsbedürftige Balkonwohnung in ruhiger Lage!

Objektnummer: 24115015



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 234.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24115015 - 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: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	24115015
Wohnfläche	ca. 64 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	2.5
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	234.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	OEL	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	10.02.2031	Endenergiebedarf	152.00 kWh/m ² a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



www.von-poll.com

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt
Suchprofil
anlegen

Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Grundrisse



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: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Diese renovierungsbedürftige und bezaubernde Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962, das sich in einem soliden Zustand befindet und eine gute Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Wohnfläche von ca. 64 m² verteilt sich auf 2,5 gut geschnittene Zimmer, ein Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne sowie einer Küche inklusive Einbauküche und einem Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Wohnung überzeugt mit einer einfachen, aber einladenden Ausstattungsqualität, die viel Potenzial für Kreativität und persönliche Note bietet. Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist die Möglichkeit, durch eine Umgestaltung der Abstellkammer, ein Zimmer zu erweitern und somit eine 3-Zimmer-Wohnung zu schaffen. Dadurch erhöht sich die Raumgröße auf über 10 m² und bietet somit noch mehr Möglichkeiten für individuelle Nutzung. Zur Ausstattung gehören des Weiteren eine Einbauküche aus dem Jahr 2013 inkl. Elektrogeräte, wobei die Spülmaschine erst kürzlich erneuert wurde, ein Kellerabteil, ein Fahrradkeller sowie die Möglichkeit zur Anmietung eines Stellplatzes. Die Lage der Immobilie bietet weitere Vorteile. Sie liegt in einem ruhigen Wohngebiet und bietet dennoch gute Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in näherer Umgebung, welche in kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bringt einen schnell und bequem in die Innenstadt. Insgesamt präsentiert sich diese renovierungsbedürftige Wohnung als helle, wohnliche Basis mit großem Potential zur individuellen Gestaltung. Sie eignet sich sowohl für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer renovierungsbedürftigen Wohnung mit Charme und Persönlichkeit sind. Gerne können Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Ausstattung und Details

- Balkon
- EBK
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Abstellkammer
- Keller
- Stellplatz, Anmietung möglich
- Fahrradkeller

Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Alles zum Standort

Wohl um 1230 wurde der Ort Lichtenrade gegründet und findet seine erste urkundliche Erwähnung 1375. 1858 gab es hier 18 Hofeigentümer und 1900 bereits 75 Häuser. Dieser Anstieg der Ein- und Zweifamilienhäuser ist bis heute ungebrochen, wenn auch in den 60-er und 70-er Jahren Hochhäuser gebaut wurden. Die Teltower Landgemeinde Lichtenrade wurde 1920 nach Groß-Berlin eingemeindet. Grundlage für die stetige Entwicklung war der Lichtenrader-Lankwitzer-Regenwasser-Sammelkanal, der das ehemals sumpfige Gebiet vor Überflutungen schützt. Lichtenrade hat heute ca. 52.000 Einwohner und besitzt seit 1883 eine Haltestelle der damaligen Bahnstrecke Dresden-Berlin. Heute ist die verkehrstechnische Erschließung über die S-Bahnstation Lichtenrade, mit der S 2 gegeben. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung die Buslinien 172, 175, 275 sowie die M76 und der X76 über den Lichtenrader Damm. Die Immobilie liegt unweit des S-Bahnhofes Lichtenrade, dieser ist fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen. Restaurants-, Super- und Drogeriemärkte - alles findet sich in der nahen Bahnhofstrasse, so dass der tägliche Einkauf zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad erledigt werden kann. Die Bahnhofstrasse bildet das Zentrum vom südlichen Lichtenrade. 4 Grundschulen und 2 Oberschulen, Kita`s der verschiedensten Ausrichtungen und ärztliche Versorgungseinrichtung sind hier ebenfalls zu finden. Mit der S-Bahn oder auch mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten im Stadtzentrum. Auf der anderen Seite bietet die Umgebung hier sehr viel Grün in allen Variationen, u.a die Nachtbucht mit dem Gräbersystem Nachbuchtgraben und Seegraben. Die Sportplätze "Hermione von Preuschen" können für sportliche Aktivitäten genutzt werden. Das brandenburgische Umland (Mahlow-Waldblick) bieten jedwede Form der Aktivitäten in der Natur.

Objektnummer: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 152.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87 Berlin – Tempelhof

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com