

Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## ...Leben auf zwei Ebenen...

*Número de propiedad: 24115009*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 629.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 731 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## De un vistazo

Número de propiedad	24115009
Superficie habitable	ca. 119 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	629.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1992
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 92 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	175.72 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	24.04.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad





Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## La propiedad



The advertisement features a central image of a Von Poll Immobilien storefront on the left and a family of four (a woman in a dark suit, a man, and two children) on the right, looking at a blue folder. The storefront has a dark blue awning with the VP logo and the text 'FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN' above the entrance. The windows display real estate listings. The family is standing in front of a modern house with a blue roof.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP  
www.von-poll.com

VP  
Tel. 0800 - 333 33 09

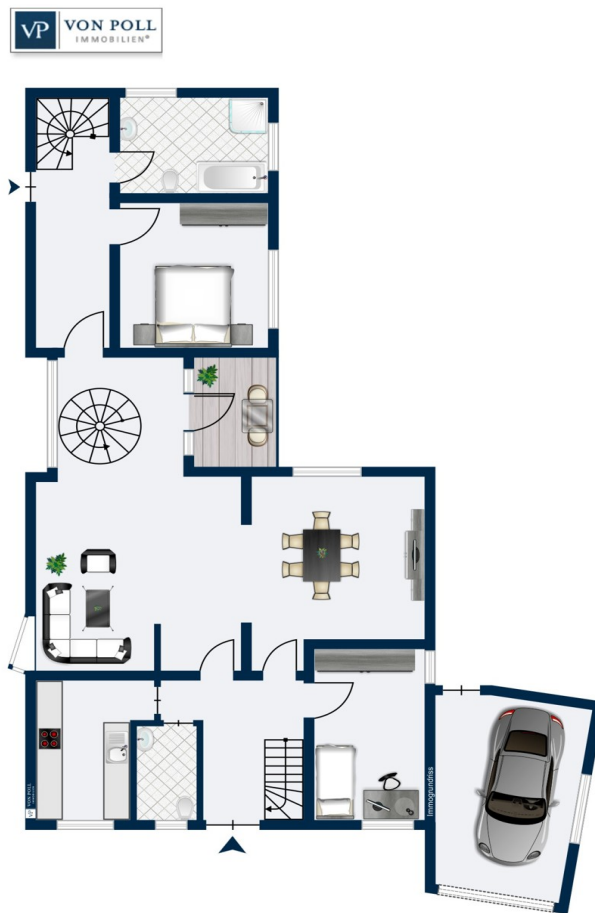
VP

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

*www.von-poll.com*

Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Planos de planta



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im grünen Lichtenrade. Dieses exklusive Einfamilienhaus wurde im Jahr 1965 gebaut und 1971 durch einen vollunterkellerten Anbau mit separatem Eingang, Souterrain und Gartenzugang ergänzt. Während sich das Anwesen über eine großzügige Wohnfläche von 119 Quadratmetern und einer Nutzfläche von ca. 92 Quadratmetern erstreckt, bietet die offene Grundrissgestaltung Raum für verschiedene Wohnkonzepte nach den eigenen Bedürfnissen. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie der Eingangsbereich mit direktem Zugang zu dem Gäste-WC, Küche und erstem Schlafzimmer. Geradezu gelangen Sie in den weitläufigen Wohn- und Essbereich, welcher durch die großen Fensterfronten mit natürlichem Licht durchflutet wird und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Auf der Höhe der Loggia beginnt der Anbau des Hauses. Über den Flur gelangen Sie in das zweite Schlafzimmer und das geräumige Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Im Souterrain erwarten Sie drei weitere beheizte Räume mit direktem Gartenzugang, die zusätzlichen Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Außerdem finden Sie hier eine Speisekammer, Werkstatt, Wackküche und den Heizungsraum. Der großzügige und vor allem blickdichte Garten lädt zum Entspannen im Grünen ein und sorgt mit der Terrasse für den idealen Ort für gesellige Stunden im Freien. Eine Garage und ein Außenstellplatz auf dem Grundstück runden das Angebot ab. ...ein Ort für viele Ideen...

Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Detalles de los servicios

- teilweise elektr. Jalousien
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Garage + Außenstellplatz
- Loggia
- Terrasse mit Markise
- Garten



Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Todo sobre la ubicación

Lichtenrade - als eine ehemalige Teltower Landgemeinde - heute im äußersten Süden Berlins stellt eine kurze Verbindung in das Umland, zu den Autobahnen und auch zum Flughafen BER her. Das Brandenburger Umland liegt nahezu vor der Haustür für touristische und sportliche Unternehmungen auch mit dem Fahrrad. Das Ankogelbad ist schnell via Bus erreichbar. Die gewünschte Ruhe, Idylle und Familienfreundlichkeit - so läßt sich diese reine Wohngegend am besten beschreiben - sind dennoch bestimmend und fühlbar. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Restaurants, Friseure etc.) sowie für den täglichen Bedarf sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. S - und U- Bahn stellen über eine schnelle Busverbindung (M11, X11, M76, X76 und 277) den direkten Kontakt zur Innenstadt in 15 - max. 20 Min. her. (S-Bahn Buckower Chaussee / U-Bahn Alt-Mariendorf) Die ärztliche Versorgung ist durch eine große Anzahl von Praxen und Apotheken fußläufig gewährleistet. Ebenso Kindereinrichtungen, wie Schulen und Kita`s sind flächendeckend innerhalb des Wohngebietes ohne Verkehrsgefährdung vorhanden.

Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 175.72 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número de propiedad: 24115009 - 12305 Berlin / Lichtenrade – Lichtenrade

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 Berlín - Tempelhof  
E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)