

Berlin – Lichtenrade

Renovierungsbedürftige Balkonwohnung in ruhiger Lage!

Número de propiedad: 24115015



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 234.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 64 m² • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – 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: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

De un vistazo

Número de propiedad	24115015
Superficie habitable	ca. 64 m ²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	2
Habitaciones	2.5
Baños	1
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	234.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2007
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m ²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	10.02.2031	Demanda de energía final	152.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E

Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



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

Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Planos de planta



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: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – Lichtenrade

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24115015 - 12307 Berlin – 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com