

Berlin – Lichtenrade

## Haus im Alpenstil (Schwimmbad, Sauna, Doppelgarage.....

????????? ??????????: 25115020



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

???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 280 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 673 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ??? ??????

|                    |                                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25115020                                            |
| ???????????        | ca. 280 m²                                          |
| ????? ??????       | ?????????????? ?????                                |
| ????????           | 6.5                                                 |
| ?????????? ??      | 4.5                                                 |
| ????????           |                                                     |
| ????????           | 1                                                   |
| ???? ???????????   | 1979                                                |
| ????? ???????????  | 1 x ???????????<br>????? ???????????,<br>2 x ?????? |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                 | 850.000 EUR                                                                           |
| ?????                       | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ???????????            | 2023                                                                                  |
| ????????<br>??????????      | ??????????????????<br>?????????                                                       |
| ??????????????????<br>????? | ca. 122 m²                                                                            |
| ??????                      | WC ???????????,<br>??????, ??????,<br>?????, ?????,<br>??????????????<br>????????     |

??????? ???????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

????????????? ??????????

|                                                    |                      |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 131.84 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 11.09.2033           | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | E              |
| ????? ???????????                                  | ?????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1979           |



???????? ?????????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ?????????



??????? ???????? : 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????





??????? ?????????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????



??????? ???????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????





???????? ??: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

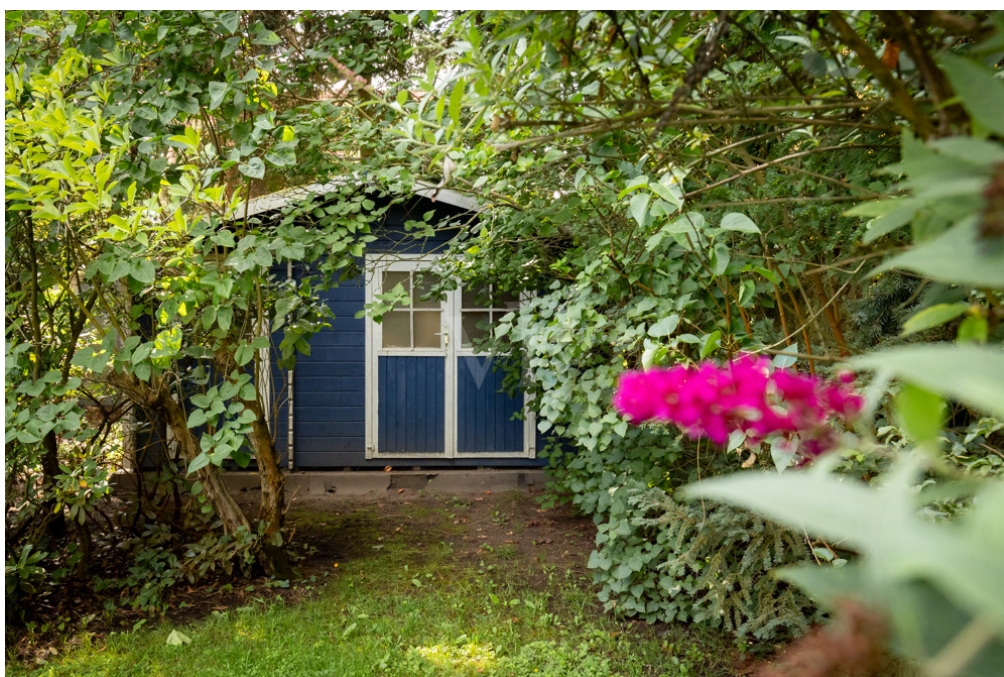
?? ???????





???????? ??????????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ?????????



??????? ?????????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ????????

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Tempelhof**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25





???????? ?????????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



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

VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

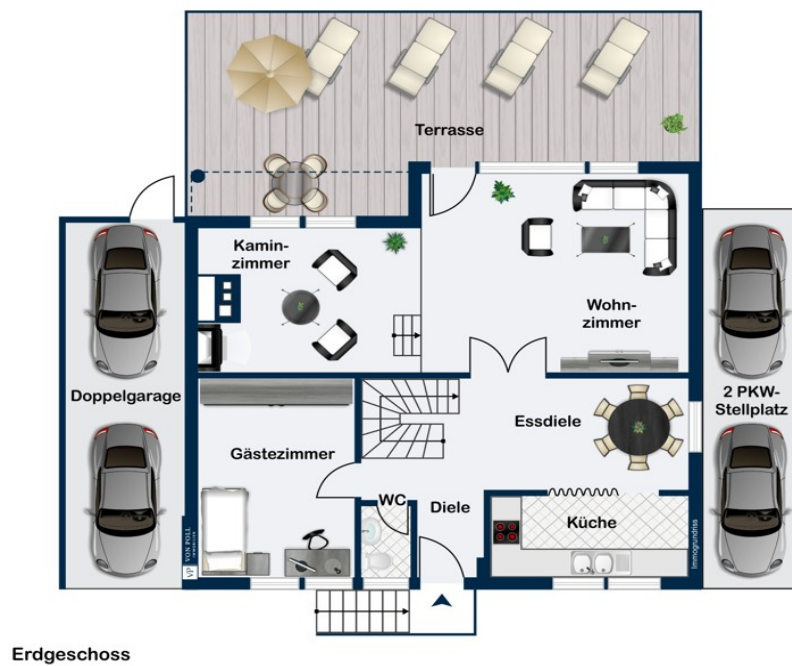
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

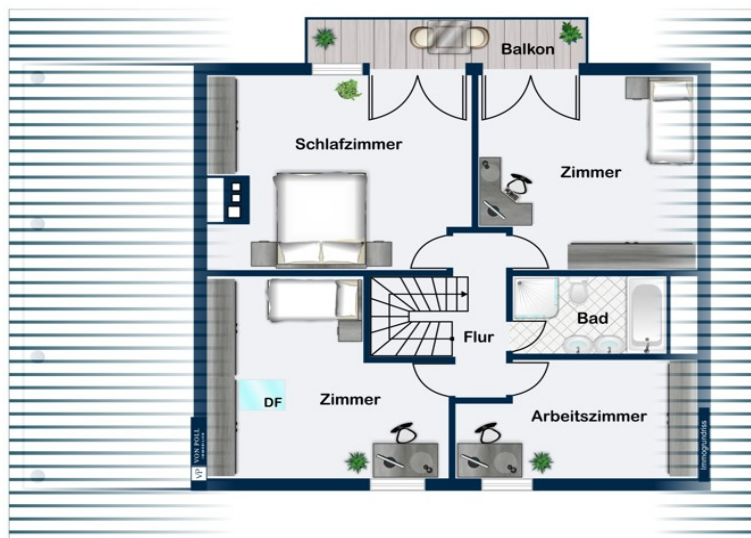
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

??????? ???????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

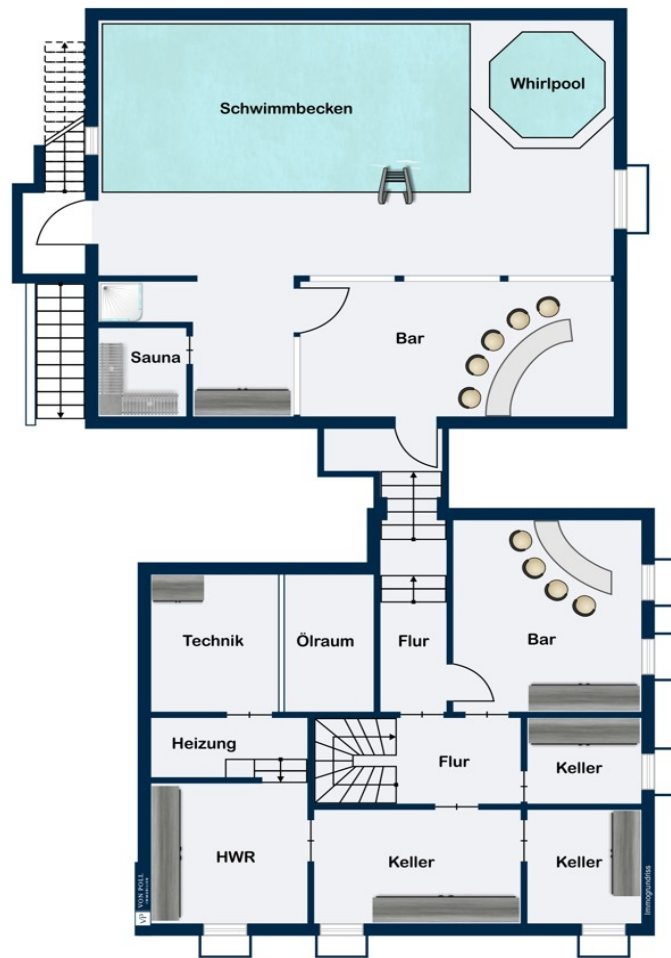
??????







Dachgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Zenker-Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 mit einer Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 673 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über 6.5 Zimmer, davon 4.5 Schlafzimmer, und bietet somit ausreichend Platz auch für die große Familie.

Das Haus wurde 2023 letztmals modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss wurden die Bodenfliesen erneuert und verleihen den Räumen einen einheitlichen Look. Zudem wurde die bestehende Klimaanlage erweitert und um mobile Endgeräte ergänzt, um auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen zu sorgen.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss ist die Badausstattung erneuert worden, inklusive Fliesen und Armaturen. Besonders hervorzuheben ist das luxuriöse Bad im Dachgeschoss. Auch alle Armaturen im Haus sowie im Schwimmbad wurden aufwendig hard vergoldet und verleihen dem Interieur einen Hauch von Exklusivität. Das Haus wird zentral beheizt und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Es bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter auch ein Kamin im Erdgeschoss, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Vom Dachgeschoss aus gelangen Sie auf einen großzügigen Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist und zum Entspannen und Genießen der Abendsonne einlädt.

Das Highlight der Immobilie ist zweifelsohne das Schwimmbad mit Whirlpool, Sauna und Barbereich. Hier können Sie sich das ganze Jahr über verwöhnen lassen und entspannte Stunden verbringen. Darüber hinaus gibt es eine Bar im Keller, in der Sie gesellige Abende mit Freunden verbringen können.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Doppelgarage, ein Pavillon mit Wassergraben, in dem Koi-Fische schwimmen, sowie ein Gartenhaus. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Gartengeräte und können die grüne Oase des Grundstücks in vollen Zügen genießen.

Das Haus befindet sich in einer begehrten Wohnlage und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sind in der Nähe vorhanden. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, und die nahegelegenen Parks bieten erholsame Grünflächen.

Diese Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt: großzügige Wohnfläche, gehobene Ausstattungsqualität, ein Schwimmbad mit Wellnessbereich und eine attraktive Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre E-mail oder Ihren Anruf.



??????? ?????????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

???????????????? ???? ?????????

Balkon nach Westen vom Dachgeschoß  
luxuriöses Bad im Dachgeschoß  
Küche mit EBK und allen Geräten  
einheitliche Fliesen im Erdgeschoß (Eingang/Diele/Wohnen-/Kaminzimmer)  
Kamin im Erdgeschoß  
große Westterrasse mit Markise  
Klimaanlage für das gesamte Haus mit Ergänzungsgeräten  
Alarmanlage  
Bar im Keller  
Schwimmbad mit Whirpool, Sauna und Barbereich, Solarium  
Doppelgarage  
Pavillion mit Wassergraben (Koi-Fische)  
Gartenhaus

??????? ?????????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

??? ??? ??? ???????????

Lichtenrade - als eine ehemalige Teltower Landgemeinde - heute im äußersten Süden Berlins stellt eine kurze Verbindung in das Umland, zu den Autobahnen und auch zum künftigen Flughafen BER her. Das Brandenburger Umland liegt nahezu vor der Haustür für touristische und sportliche Unternehmungen, auch mit dem Fahrrad. Das Ankogelbad in 800 m Entfernung, ist sehr schnell 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.

Der S-Bahnhof Buckower Chaussee ist in ca. 650 m Entfernung schnell erreicht.

Andere S - und U- Bahnen stellen darüber hinaus 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.

- 15 min per S-Bahn zum Brandenburger Tor
- Anbindung Autobahn A10 Berliner Ring über B96 und B101

??????? ???????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 131.84 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



??????? ?????????: 25115020 - 12305 Berlin – Lichtenrade

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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