

Berlin – Lichtenrade

Eleganter KAMPA-Bungalow mit vielfältiger Ausstattung und sonniger Terrasse

CODICE OGGETTO: 25115006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 734.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 701 m²

CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25115006
Superficie netta	ca. 165 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	01.10.2025
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	734.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1991
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 125 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.05.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	126.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



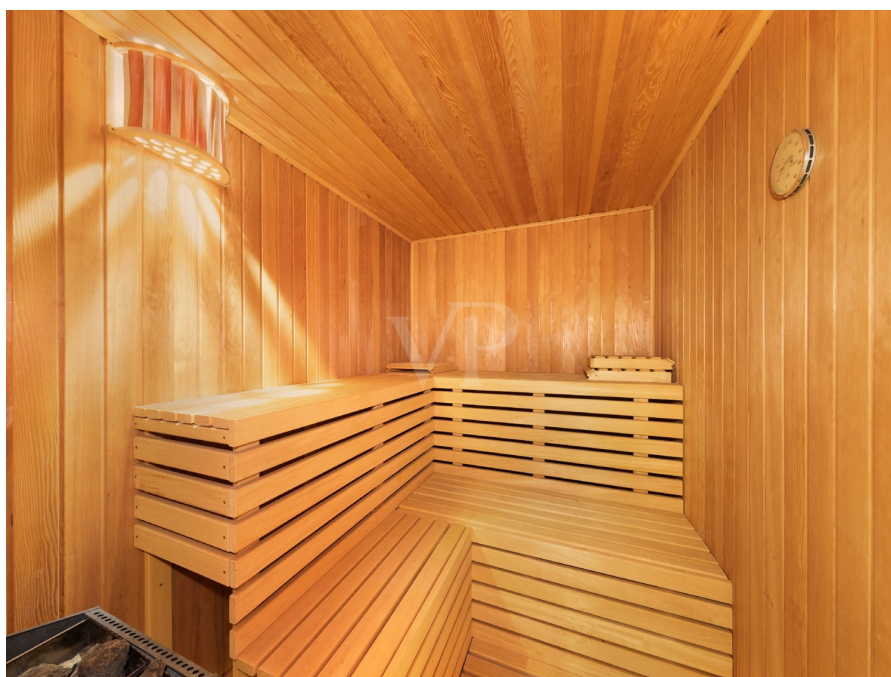
CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

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

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

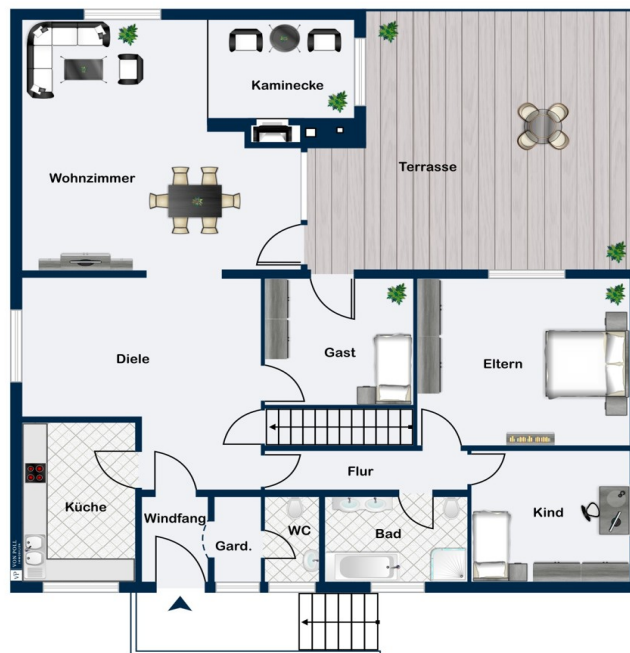
CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Planimetrie



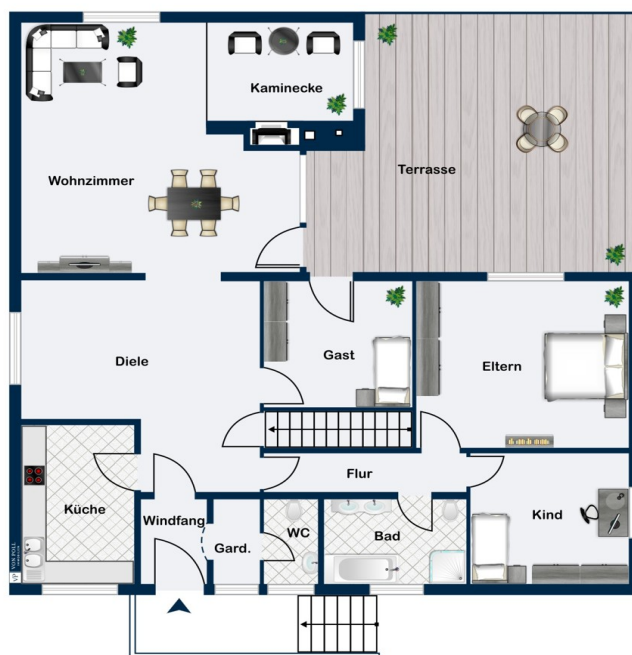
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Una prima impressione

Dieser gepflegte KAMPA-Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 152,2 m² befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 701 m². Das Baujahr des Hauses ist 1980, und die letzte Modernisierung erfolgte 1991, bei der die Heizungsanlage (Brenner) erneuert wurde. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgt in der kühleren Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima.

Der Bungalow verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten oder sich flexibel als Arbeits- bzw. Gästezimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten.

Beim Bau des Hauses wurde auf einen mehrschaligen Außenwandaufbau Wert gelegt, und die Isolierverglasung in Holz garantiert eine gute Energieeffizienz und schützt vor Witterungseinflüssen. Für zusätzliche Sicherheit sorgen die installierte Alarmanlage und eine sicherheitstechnische Illumination der Außenanlagen. Auch das elektrische Tor- und die Gegensprechanlage tragen zur praktischen und sicheren Handhabung des Anwesens bei. Elektrische Jalousien bieten zusätzlichen Komfort und lassen sich einfach bedienen.

Der Wohnbereich des Hauses besticht durch einen gemütlichen Kaminbereich, der das Zentrum für gesellige Abende und entspannte Stunden bildet. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Diele, die als Esszimmer genutzt wird und ausreichend Platz für Familienessen oder Feste mit Gästen bietet.

Der Süd-West-ausgerichtete Garten ist mit einem gewachsenen Baum- und Heckenbestand liebevoll angelegt. Die große Terrasse bietet mit einer breiten Markise Schutz vor Sonne und ermöglicht es, die Freifläche optimal zu nutzen. Eine Gartenlaube bietet zusätzlich Platz und Schutz im Grünen. Diese Außenanlagen laden zum Verweilen und Entspannen im Freien ein.

Ein weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss des Hauses, wo ein Saunabereich mit Dusche eingerichtet wurde. Hier können Sie nach einem langen Tag abschalten und zur Ruhe kommen.

Die Ausstattung der Immobilie ist von normaler Qualität und erfüllt alle wesentlichen Anforderungen an komfortables Wohnen. Der Bungalow bietet eine solide Basis für individuelles Wohndesign und Raum für persönliche Gestaltungsideen.

Diese Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet zahlreiche Möglichkeiten, um sich ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Mit ihrer ruhigen und dennoch zentralen Lage ist sie sowohl für Familien als auch für Paare geeignet, die großzügigen Wohnraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Besichtigungstermine können nach Absprache vereinbart werden. Zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Dettagli dei servizi

mehrschaliger Außenwandaufbau
Isolierverglasung in Holz
Alarmanlage und sicherheitstechnische Illumination
Gegensprechanlage
elektrischer Toröffner
elektrische Jalousien
Kaminbereich im Wohnzimmer
große Diele als Esszimmer
Saunabereich mit Dusche im Untergeschoß
große Terrasse nach Süd-West mit breiter Markise
gewachsener Baum- und Heckenbestand
Gartenlaube

CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Tutto sulla posizione

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 tourischtische und sportliche Unternehmungen auch mit dem Fahrrad. 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 den direkten Kontakt zur Innenstadt in 15 - max. 20 Min. her.

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 aus hoch frequentierten Hauptverkehrsstraßen vorhanden.

Die öffentliche Straße vor dem Grundstück ist aktuell in die Investitionsplanung aufgenommen - Kosten für die Anlieger entstehen gemäß Berliner Erschließungsbeitragsgesetz § 15a dabei nicht.

CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 126.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODICE OGGETTO: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com