

Berlin – Lichtenrade

# Privatsphäre pur: Grundstück mit eigener Zufahrt in Top-Lage

Objektnummer: 25115021



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

KAUFPREIS: 380.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 668 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25115021 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25115021 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25115021 | Kaufpreis | 380.000 EUR                                                                           |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Objektnummer: 25115021 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115021 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115021 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# 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

**Objektnummer: 25115021 - 12305 Berlin – Lichtenrade**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges Grundstück mit einer Fläche von ca. 668 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Lage und eignet sich perfekt für den Bau eines Wohnhauses. Mit einer eigenen Zufahrt ist eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.

Die Größe des Grundstücks eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung eines Traumhauses. Egal ob Familien mit Kindern, Paare oder Singles – hier finden alle genügend Platz, um ihre Vorstellungen von einer idealen Wohnsituation zu verwirklichen.

Die Lage des Grundstücks ist sowohl ruhig als auch zentral. Das Stadtzentrum ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Raumverteilung des Grundstücks bietet optimale Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer ausreichenden Grundfläche können sowohl großzügige Wohnflächen als auch individuelle Nutzungsbereiche realisiert werden. Ein großer Gartenbereich bietet Platz für gemütliche Grillabende oder Familienaktivitäten im Freien.

Die Ausstattung des Grundstücks umfasst bereits eine eigene Zufahrt, was den Komfort und die Privatsphäre der Bewohner erhöht. Des Weiteren ist das Grundstück voll erschlossen und bietet somit alle notwendigen Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser.

Die Nachbarschaft besteht hauptsächlich aus ähnlich attraktiven und gepflegten Wohnhäusern, was ein angenehmes und harmonisches Wohnumfeld gewährleistet. Die Umgebung ist ruhig und bietet eine erholsame Atmosphäre fernab von Lärm und Hektik.

Das Grundstück besticht durch seine vielfältigen Möglichkeiten und die attraktive Lage. Hier können sich Bauherren ihren persönlichen Wohntraum realisieren und eine individuelle Wohnoase schaffen. Ob ein großzügiges Familienhaus, ein modernes Einfamilienhaus oder ein gemütliches Zuhause für Paare – hier sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Interessenten sind herzlich eingeladen, das Grundstück zu besichtigen und sich von seiner attraktiven Lage und den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen zu lassen. Eine

persönliche Beratung steht ebenfalls zur Verfügung, um individuelle Fragen zu klären und bei der Umsetzung eines Wohntraumes zu unterstützen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25115021 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Ausstattung und Details

Hammergrundstück  
eigene Zufahrt  
GRZ 0,2

Objektnummer: 25115021 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 25115021 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25115021 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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