

Berlin – Lichtenrade

Eleganter KAMPA-Bungalow mit vielfältiger Ausstattung und sonniger Terrasse

Número de propiedad: 25115006



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 734.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 701 m²

Número de propiedad: 25115006 - 12305 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: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

De un vistazo

Número de propiedad	25115006
Superficie habitable	ca. 165 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Ocupación a partir de	01.10.2025
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	734.000 EUR
Casa	Bungalow
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1991
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Componentes prefabricados
Espacio utilizable	ca. 125 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	126.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	16.05.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



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

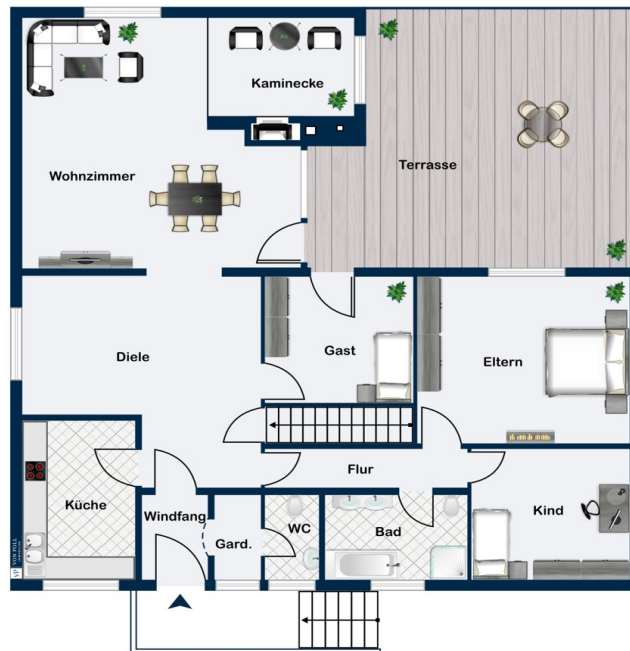
Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Planos de planta



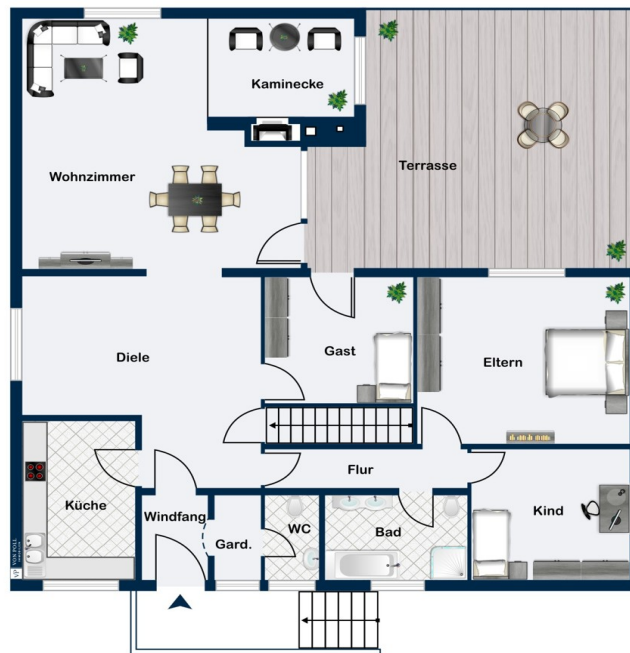
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss

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: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – 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. 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.

Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com