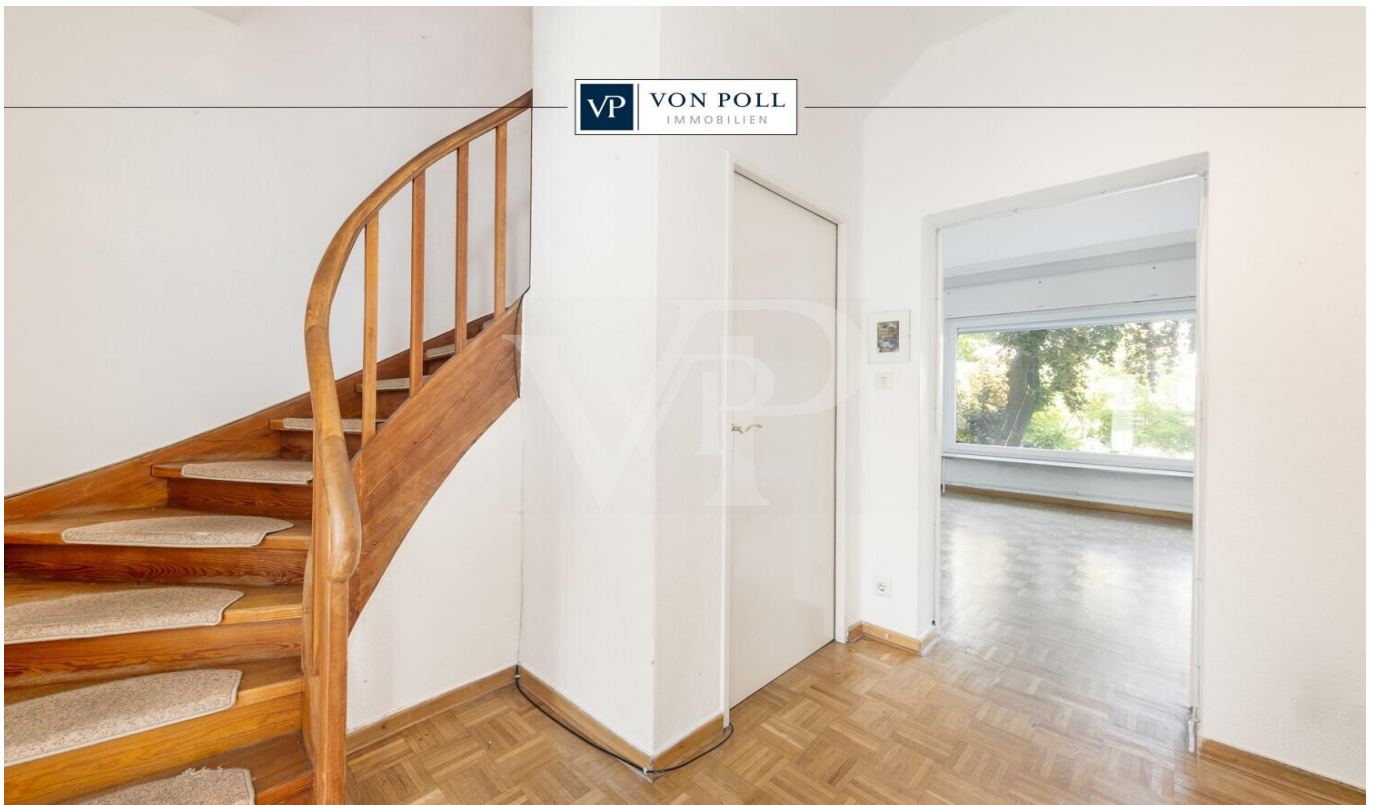


**Berlin - Lichtenrade**

## **Viel Platz auf drei Ebenen- Reihenmittelhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohn- & Nutzfläche und Garage!**

**Objektnummer: 26115014**



**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 285 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26115014               |
| Wohnfläche   | ca. 107 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1971                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 499.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 92 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 144.94 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1971           |

Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## Die Immobilie



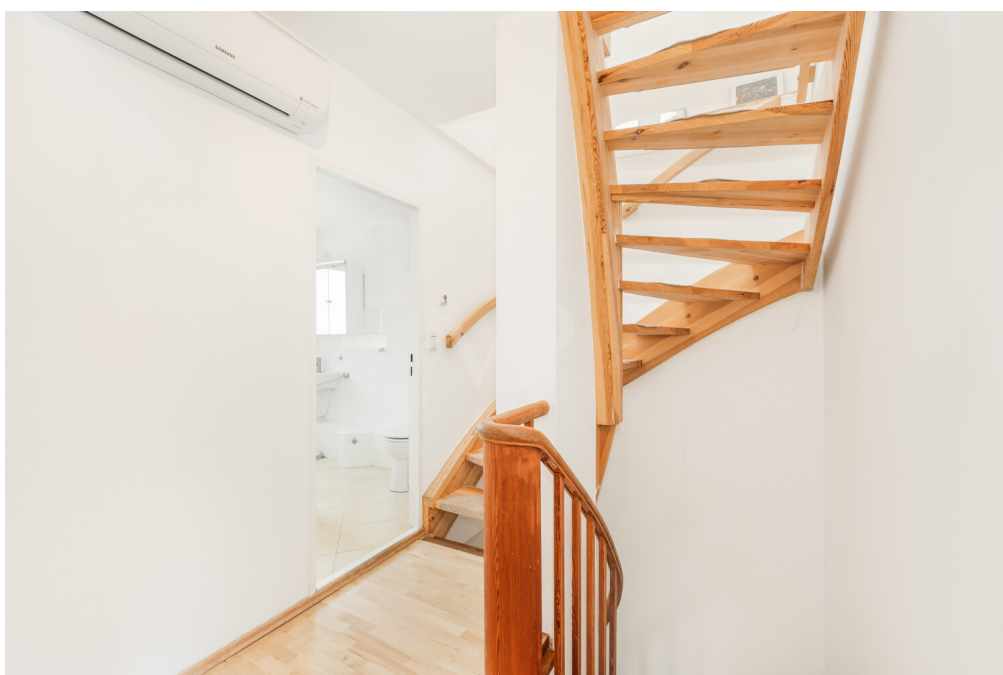
Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade

## Die Immobilie



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

**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)

Objektnummer: 26115014 - 12309 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  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Tempelhof**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus ist kein fertiges Produkt, sondern ein Zuhause mit gewachsener Substanz, klarer Struktur und viel Entwicklungsspielraum. Auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie insgesamt rund 200 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und einem ca. 285 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein Zuhause, das nicht fertig geschliffen ist – sondern sich weiter anpassen lässt und Raum für eigene Entwicklung bietet. Der Garten erweitert den Wohnraum ins Grüne und macht aus Alltag schnell Außenzeit.

Ein echtes Plus: Das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 38 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche. Kein „Abstell-Dachboden“, sondern ein Raum mit Möglichkeiten – ob Homeoffice mit Abstand zum Alltag, Gästetage oder persönlicher Rückzugsort über den Dingen.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1971 und bringt genau das mit, was viele suchen: Substanz. Gleichzeitig wurde bereits sinnvoll investiert. Eine neue Gaszentralheizung (2023), erneuerte Fenster, Hauseingangstür und elektrische Rollläden zur Gartenseite (2015) sowie eine Dachdämmung (2010) und ein modernisiertes Bad schaffen eine stabile Ausgangslage für alles, was noch kommen soll. Im Zuge der Modernisierungen wurde zudem etwa 2010 eine Elektrosmog-Sanierung durchgeführt. Dabei wurden die bestehenden Elektroinstallationen durch abgeschirmte Leitungen ersetzt.

Im Erdgeschoss bildet der Wohn- und Essbereich das Zentrum des Hauses – offen genug für Leben, klar genug für Struktur. Die Küche ist separat angeordnet, ein Gäste-WC ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden. Über den Wohnbereich öffnet sich die Terrasse direkt in den Garten, wodurch innen und außen harmonisch ineinandergreifen.

Im Obergeschoss stehen zwei gut nutzbare Zimmer sowie zwei zusätzliche halbe Räume zur Verfügung – flexibel genug für Kinderzimmer, Homeoffice, Ankleide oder kreative Lösungen. Ein Tageslichtbad sowie eine praktische Kammer sorgen hier für zusätzliche Alltagstauglichkeit und Stauraum.

Das Dachgeschoss setzt dem Ganzen eine ruhige, separate Ebene obendrauf – ein Raum, der bewusst Abstand schafft und sich individuell bespielen lässt.

Auch im Alltag überzeugt das Haus mit praktischen Qualitäten: Der voll unterkellerte Bereich bietet reichlich Stauraum, Platz für Hobbys oder Hauswirtschaft. Teilweise beheizte Räume erweitern die Nutzung deutlich über das Übliche hinaus.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage im Miteigentum – bequem und

alltagstauglich.

Ein solides Zuhause mit gewachsener Qualität und guter Ausstattung – bereit für den Einzug und offen für individuelle Akzente in den kommenden Jahren.

Wir vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## Ausstattung und Details

- gegen Elektromog abgeschirmte Leitungen seit ca. 2010
- Einbauküche
- Tageslichtbad (OG)
- Gäste-WC (EG)
- Garage
- zweifachisolierverglaste Fenster, Kunststoff
- Rolläden im EG teilweise elektrisch bedienbar
- Rollläden im DG elektrisch bedienbar
- großzügige Terrasse
- Gasheizung von 2023
- zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss
- voll unterkellert

**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Lichtenrade im Bezirk Tempelhof-Schöneberg zählt zu den ruhigen und grünen Wohnlagen im Süden Berlins und bietet ein besonders familienfreundliches Umfeld mit gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität.

Die Umgebung der Immobilie ist geprägt von zahlreichen Grün- und Freizeitflächen, darunter der nahegelegene Volkspark Lichtenrade, der vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Spielplätze sowie Sportanlagen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur: Kindertagesstätten und eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Cafés und Restaurants liegen ebenfalls im nahen Umfeld und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen, Fachärzte und Apotheken in der Umgebung gut abgedeckt.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Mehrere Buslinien sind schnell erreichbar und bieten gute Verbindungen innerhalb des Bezirks sowie zu zentralen Umsteigepunkten. Der S-Bahnhof Lichtenrade ist gut angebunden und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zum Flughafen Berlin Brandenburg.

Insgesamt überzeugt Lichtenrade als ruhiger, grüner und zugleich gut angebundener Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

**Objektnummer: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## Weitere Informationen

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: 26115014 - 12309 Berlin - Lichtenrade**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Noel Kanpara**

---

**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)**