

Berlin – Lichtenrade

## Eleganter KAMPA-Bungalow mit vielfältiger Ausstattung und sonniger Terrasse

Property ID: 25115006



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

PURCHASE PRICE: 669.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 701 m<sup>2</sup>

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25115006                  |
| Living Space         | ca. 165 m²                |
| Roof Type            | Half-hipped roof          |
| Available from       | 01.10.2025                |
| Rooms                | 5                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1980                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 669.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1991                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Prefabricated components                                                  |
| Usable Space                  | ca. 125 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen       |

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Oil                |
| Energy certificate valid until | 16.05.2034         |
| Power Source                   | Oil                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 126.30 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1980                           |

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property





Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



## The property





Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property





Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property





Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property





Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



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



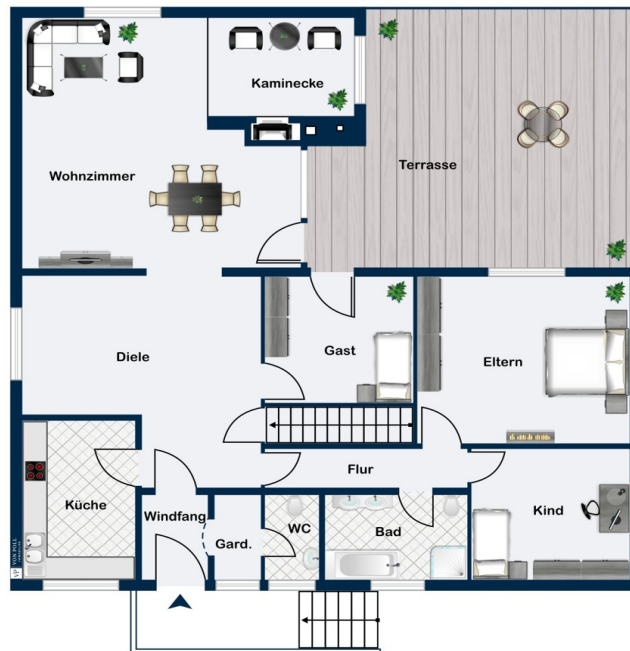
Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## The property



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Floor plans



Erdgeschoss

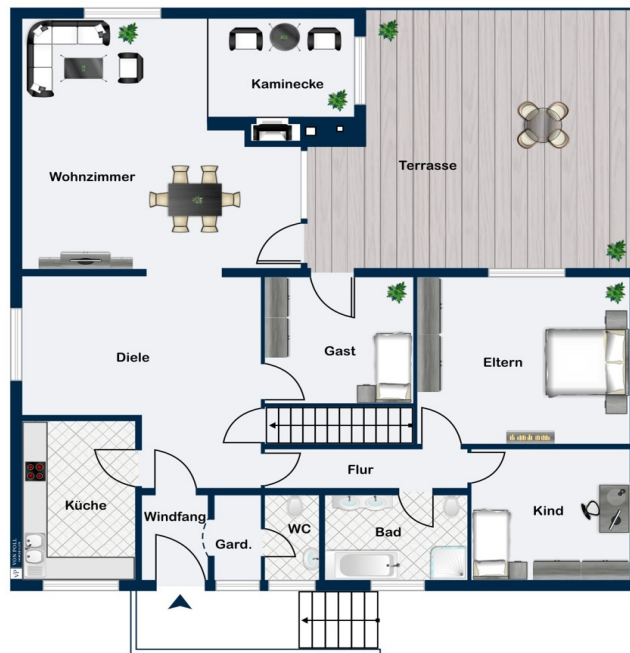


Kellergeschoss





Kellergeschoss



Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## A first impression

Dieser gepflegte KAMPA-Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 152,2 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 701 m<sup>2</sup>. 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.

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Details of amenities

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

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## All about the location

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 touristiche 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.

Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Property ID: 25115006 - 12305 Berlin – Lichtenrade

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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