



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

## Klein aber mein - bezugsfrei, ruhig & hervorragend erschlossen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2419b	<b>Stand vom:</b>	05.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Ort:</b>	12309 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	140.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	148,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des notariell beurkundeten Kaufpreises		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2028-01-15
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1971
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Endenergiebedarf:</b>	87.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties	<b>Name:</b>	Miriam Karré
<b>Straße:</b>	Regattastraße 100	<b>Ort:</b>	12527 Berlin
<b>Telefon:</b>	030/25740481	<b>E-Mail:</b>	miriam.karre@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

In Berlin-Lichtenrade erwartet Sie eine Einzimmerwohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971. Die Wohnfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> ist optimal geschnitten und schafft ein gemütliches Ambiente. Der großzügige Wohnraum bietet Platz für eine individuelle Gestaltung. Die Wohnung ist ein ideales Zuhause für Käufer, die die Vorzüge des ruhigen Lichtenrades in Kombination mit einer schnellen Anbindung an das Berliner Zentrum schätzen. Dank der Hochparterre-Lage ist die Wohnung zudem leicht zugänglich und stellt dennoch ein hohes Maß an Privatsphäre bereit.

Der funktionale Grundriss schafft Raum für alle wesentlichen Bedürfnisse, einen Küchenbereich sowie ein Duschbad. Zu dem gewährt der Balkon einen weiten Blick auf die gemeinschaftliche Grünfläche. Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch ihre ruhige Lage sowie einen modernen Standard.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Wohnung mit der Einzimmerwohnung nebenan verbunden. Dies ermöglicht derzeit eine Nutzung als geräumige 2-Zimmer-Wohnung, wobei bei Bedarf jederzeit wieder die ursprüngliche Aufteilung in zwei Einheiten hergestellt werden kann.

Besonders hervorzuheben ist der Einsatz von Nachtspeicheröfen, welche durch den wesentlichen Energieträger Strom betrieben werden. Der Energieausweis liegt vor. Das Hausgeld beträgt monatlich 148 €, was eine kostengünstige Bewirtschaftung sicherstellt.

## Lage:

---

Lichtenrade ist ein ländlich geprägter Stadtteil am südlichen Rande der Hauptstadt, welcher im Südosten an Großziethen, die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow im Süden, Marienfelde im Westen, nördlich an Mariendorf und nordöstlich an Buckow grenzt. Der Stadtteil gehört zum Bezirk Tempelhof und bildet generell die südlichste Ortschaft Berlins.

Der ländliche Charakter Lichtenrades ist von der langen Geschichte geprägt. Auch wenn in den letzten Jahren viele ehemalige Äcker und Wiesen mit zahlreichen Einfamilienhäusern bebaut wurden, lässt sich dies auch heute noch spüren.

Die in den 70er Jahren errichteten Hochhaussiedlungen Lichtenrade-Ost, John-Locke- und Petruswerk-Siedlung machen aber zeitgleich deutlich, dass Lichtenrade zur Millionenmetropole Berlin gehört. In direkter Nachbarschaft zu diesen Plattenbauten wurde Anfang der 80er Jahre der Volkspark Lichtenrade errichtet, welcher ein beliebtes Naherholungszentrum darstellt.

Die Hauptstraße Lichtenrades ist die Bahnhofstraße. Vom Supermarkt bis zum Drogeriemarkt, vom Bäcker bis zur Bank, vom Ärztehaus bis zum Restaurant oder Imbiss ist hier alles vertreten und fußläufiger innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Im ganzen Ortsteil verteilt befinden sich außerdem eine Vielzahl von Kindergärten, Grundschulen sowie Oberschulen.

Mittlerweile ist Lichtenrade trotz der besonderen Lage verkehrstechnisch gut an das Berliner Netz angebunden. Zwar gibt es keine U-Bahn-Haltestelle, dafür jedoch zwei Stationen (Lichtenrade und Schichauweg), welche die S-Bahn-Linie S 2 anfährt. Darüber hinaus verkehren verschiedene Buslinien innerhalb der Ortslage. Über die B96, die den Bezirk von Nord nach Süd durchschneidet, erreicht man mit dem Auto schnell und unkompliziert die Berliner Innenstadt oder die umliegenden Autobahnen (A10 und A100).

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTEILUNG

- Flur
- Duschbad
- Ess-, Küchen-, Wohnbereich mit Schlafplatz
- Balkon

### SONSTIGES

- anmietbarer Stellplatz im Freien für 30,00 € / Monat
- Kellerabteil für weiteren Stauraum
- Küchenzeile wurde 2023 neu eingesetzt
- elektrische Rollläden vor ca. 6 Jahren
- Fenster vor ca. 8 Jahren erneuert
- Dächer vor ca. 7 Jahren erneuert

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

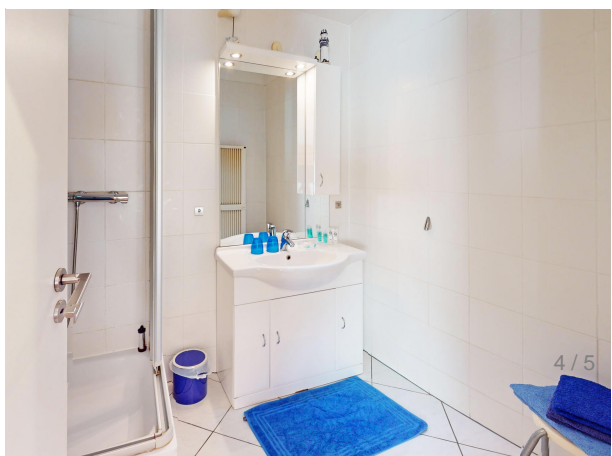
## Bilder

---

Küche



Duschbad



Hausansicht



Fahrradplätze

