



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Schöner wohnen, Einfamilienhaus in Lichtenrade mit Ausbaupotential



Allgemein:

Objektnr. extern:	KBSW19022_B	Datum:	31.05.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1933
Ort:	12305 Berlin / Lichtenrade	Wohnfläche:	134,00 m ²
Nutzfläche:	220,00 m ²	Grundstücksfläche:	555,00 m ²
Anzahl Zimmer:	3,5	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Preis:	520.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-----------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2029-08-11
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1933
Befuerung:	Oel	Primärer Energieträger:	OEL
Endenergiebedarf:	370.80 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	Kensington Berlin Südwest	Titel:	Dr.
Name:	Stefan Knieß	Straße:	Zehlendorfer Str 21
Ort:	14513 Teltow	Telefon:	015122662408
Faxnummer:	+49 (0) 3328 428 95 98	E-Mail:	stefan.kniess@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Das ruhig gelegene Einfamilienhaus im Ortsteil Lichtenrade / Dichterviertel wurde 1933 erbaut und steht auf einem 1.111 m², für diese Lage besonders großen, Grundstück.

Die vom Eigentümer bereits geplante Grundstücksteilung mit zusätzlicher Wohnbebauung wurde bislang nicht umgesetzt, bietet aber eine mögliche Option für den Käufer, sofern die baubehördlichen Vorgaben Beachtung finden.

Der Zugang zum Haus erfolgt über den großzügigen Vorgarten mit Pflanzen. Über fünf Stufen gelangt man zu der Eingangstür und in das helle Vorzimmer mit direktem Zugang zum Flur. Über den Flur sind alle drei Zimmer, das Bad und die Küche im Erdgeschoss zugänglich. Zimmer 1 und 2 sind durch eine Holzflügeltür miteinander verbunden.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Dachgeschoss und in den Keller. Das geräumige Dachgeschoß ist für einen evtl. Ausbau vorbereitet (Teilisolierung, Steigleitungen, Bodenverstärkung, Dachflächenfenster) und bietet umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Hierbei müssen die baubehördlichen Vorgaben Beachtung finden.

Das Haus ist vollunterkellert. Alle 5 Kellerräume, sowie der Vorraum bieten Stehhöhe und haben jeweils ein Fenster. Über den Kellerraum 1 gelangt man über eine Treppe in den hinteren Teil des Grundstücks. Um das Jahr 2010 wurde das Dach neu eingedeckt, ca. 2014 wurden die Elektroinstallation, Heizungsrohre, Heizkörper, Wasser- und Abwasserrohre, sowie das Bad erneuert.

Der große Garten mit altem Baumbestand und großen Rasenflächen ist mit hohen Hecken und Büschen eingeraht. Ein offener Gartenschuppen aus Holz steht auf dem hinteren Teil des Grundstücks. Der Vorgarten hat eine östliche Ausrichtung und der größere hintere Gartenteil eine westliche Ausrichtung. Auf der Südseite des Hauses befindet sich eine Terrasse.

Lage:

Der Ortsteil Lichtenrade ist der südlichste Ortsteil des Berliner Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Er grenzt im Norden an die Berliner Ortsteile Marienfelde, Mariendorf, Buckow und im Süden an die Stadtgrenze, sowie an die Gemeinden Großbeeren, Blankenfelde-Mahlow und Grossziethen/Schönefeld. Durch die lockere Bebauung mit vielen Grünflächen und die Nähe zur Stadtgrenze bietet Lichtenrade einen großen Erholungsraum und Freizeitfaktor, trotz der Nähe zur City.

Das Haus steht in dem bekannten Dichterviertel, welches sich zwischen der S-Bahnstrecke Buckower Chaussee bis Schichauweg und dem Lichtenrader Damm befindet. Die zugehörigen Straßen tragen die großen Namen der deutschen Lyrik. Das Wohngebiet ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie kleineren Wohnanlagen und Kopfsteinpflasterstraßen mit altem Baumbestand, Kastanienalleen und Parkanlagen geprägt. Aufgrund der besonderen Ruhe und friedlichen Atmosphäre ist das Dichterviertel bei Familien und alteingesessenen Bewohnern gleichermaßen beliebt.

Gute Einkaufsmöglichkeiten mit Cafés, Restaurants, Geschäften und Supermärkten, sowie Arztpraxen befinden sich am ca. 1,2 km entfernten, fußläufig erreichbaren Mariendorfer Damm und der ca. 750 m entfernten Barnetstraße. Die bezirkswweit beliebte Einkaufsmeile Bahnhofstr. ist nur ca. 3,5 km entfernt, welche auch durch Ihren jährlich

stattfindenden Weihnachtsmarkt bekannt ist.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr ist im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gut ausgebaut.

Diverse Buslinien (u.a. M11, M76, N81, X11, X76, X83, 172, 175, 277, 710, 711, 743) und die S-Bahn Linie S2 verbinden den Ortsteil Lichtenrade mit den angrenzenden Ortsteilen und der Berliner Innenstadt. Der S-Bahnhof-Schichauweg ist fußläufig nur ca. 750 m entfernt. Von dort besteht eine direkte Verbindung ohne Umstieg zu dem Fernbahnhof Südkreuz, sowie dem Stadtzentrum über die Stationen Potsdamer Platz, Brandenburger Tor und Friedrichstraße.

Die Hauptverkehrsachse stellt die B96 dar, welche nördlich in Richtung Stadtmitte Berlin und südlich zum Flughafen Schönefeld und dem Berliner Ring A10 führt. Die Anbindung an die A10 (Berliner Ring) über die B96 ist nur ca. 13,5 km entfernt.

Ausstattung:

Das Objekt verfügt derzeit im Erdgeschoss über eine Wohnfläche von ca. 84 m². Ein Ausbau des Dachgeschosses mit einer Grundfläche von ca. 77 m², ergibt ab einer Höhe von 2 m gerechnet, eine Wohnfläche von ca. 50 m². Somit ließen sich insgesamt ca. 134 m² Wohnfläche realisieren.

E R D G E S C H O ß

EINGANGSBEREICH / VORZIMMER

- Zugang zum Flur und Garten
- Bodenbelag Laminat
- 3 Holzfenster, einfachverglast
- Kompaktheizkörper

FLUR

- Zugang zu allen Zimmern, Bad, Küche und Eingangsbereich
- Zugang zu den Treppen zum DG und Keller
- Bodenbelag Laminat

ZIMMER 1

- Zugang zum Zimmer 2 über Flügeltür, Flur
- Dielenboden lackiert
- 1 Holzkasten-Doppelfenster, einfachverglast
- Holzaußenrolladen elektrisch
- Kompaktheizkörper

ZIMMER 2

- Zugang zum Zimmer 1 über Flügeltür, Flur
- Dielenboden lackiert
- 3 Holzkasten-Doppelfenster, einfachverglast
- Holzaußenrolladen

- Kompaktheizkörper

ZIMMER 3

- Zugang zum Flur
- Dielenboden lackiert
- 1 Holzkasten-Doppelfenster, einfachverglast
- Holzaußenrolladen elektrisch
- Kompaktheizkörper

KÜCHE

- Zugang zum Flur
- Boden gefliest, Wände teilweise gefliest
- 1 Holzkasten-Doppelfenster, einfachverglast
- Holzaußenrolladen elektrisch
- Kompaktheizkörper

BAD

- Anschluss für Handwaschbecken
- WC, Badewanne, Handtuchheizkörper
- Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest
- 1 Holzfenster, einfachverglast

DACHGESCHOß

- Ausbau vorbereitet
- teilweise isoliert
- 2 Holzfenster-Doppelfenster, einfachverglast
- 2 Dachfenster, einfachverglast

KELLER

KELLERVORRAUM / HEIZUNG

- Zugang zu allen Kellerräumen
- Heizungsanlage
- Bodenbelag Fliesen
- 1 Holzfenster, einfachverglast

KELLERRAUM 1

- Zugang zum Garten
- Bodenbelag Estrich

KELLERRAUM 2

- Bodenbelag Estrich

- 1 Holzfenster, einfachverglast

KELLERRAUM 3

- Bodenbelag Fliesen
- 1 Holzfenster, einfachverglast

KELLERRAUM 4

- Bodenbelag Estrich
- Öltank
- 1 Holzfenster, einfachverglast

KELLERRAUM 5

- Bodenbelag Estrich
- WC, Wasseranschluss
- 1 Holzfenster, einfachverglast

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 - 22 66 24 08 zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.de

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Grundrisssskizze EG



Grundrisssskizze KG



Hausansicht hinten



Zimmer 2 EG



Zufahrt mit Garagenansicht



Zimmer 3 EG



Straßenansicht



Hausansicht vorn



Seitenansicht



Eingangsbereich, Flur EG



Eingang



Bad EG



Küche EG



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Keller



Keller



Keller



Keller mit Toilette



Keller mit Heizöltank



Strassenansicht

