



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## 2-Zimmer-Wohnung in grüner Lage - bezugsfrei, ruhig und gut an den öPNV angeschlossen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2419	<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>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	296,00 €
<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:

---

Zum Verkauf steht eine ansprechende 2-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Berlin-Lichtenrade, die sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet. Die Wohnung bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Käufer, die auf der Suche nach einem gemütlichen und ruhigen Rückzugsort sind, gleichzeitig aber die Nähe zur pulsierenden Berliner Innenstadt nicht vermissen möchten.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1971. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine klare Raumaufteilung. Im Wohnzimmer ist neben einem gemütlichen Wohngefühl auch außenreichend Platz für einen Essbereich, wobei die angrenzende Küche ebenfalls genügend Raum für Kochfreude bietet. Darüber hinaus gibt es zwei Balkone, die einen weiten Blick auf die gepflegte gemeinschaftliche Grünfläche gewähren. Um sich zurück zu ziehen stellt das Schlafzimmer ideale Möglichkeiten bereit. Das Badezimmer ist funktional und stillvoll gestaltet. Ursprünglich handelte es sich hier um zwei voneinander unabhängige Einzimmerwohnungen, die durch einen fachgerechten Durchbruch miteinander verbunden wurden. Dies ermöglicht derzeit eine Nutzung als geräumige 2-Zimmer-Wohnung, wobei bei Bedarf jederzeit wieder die ursprüngliche Aufteilung in zwei Einheiten hergestellt werden kann. Beide Einzimmerwohnungen verfügen über eigene Bäder, Küchenanschlüsse sowie Balkone, was eine flexible Nutzung dieser Immobilie erlaubt. Dies macht sie nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv, da eine spätere Trennung und separate Vermietung problemlos möglich ist.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die gute Lage in Lichtenrade. Dieser Stadtteil besticht durch seine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu Grünflächen, die zu Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten einladen. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## 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 1
- Ess-, Küchen-, Wohnbereich mit Schlafplatz
- Balkon 1
- Küche 2 mit Zutritt zu Balkon 2
- Schlafzimmer
- Duschbad 2

### SONSTIGES

- anmietbarer Stellplatz im Freien für 30,00 € / Monat
- Kellerabteil für weiteren Stauraum
- Küche 2 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

Wohnbereich



Wohnbereich



Küche 2



Schlafzimmer





Duschbad 2



Balkon 1



\*KBSOK\_2419 - Eigentumswohnung in Berlin - Floor 1

