

# Sofort Bezugsfrei: Renovierte Einraumwohnung im beschaulichen Lichtenrade

12307 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 789877



Wohnfläche ca.: **36 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **1,5** - Kaufpreis: **175.000 EUR**



## Sofort Bezugfrei: Renovierte Einraumwohnung im beschaulichen Lichtenrade

Objekt ID	789877
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	12307 Berlin Berlin
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	36 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1962
Letzte Modernisierung	2022
Zustand	modernisiert
Ausstattung	Standard
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Keller, Laminatboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,80 % 2,80 % vom Kaufpreis inkl. 19 % gesetzlicher MwSt., zahlbar vom Käufer. Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Hausgeld	167 EUR
Kaufpreis	175.000 EUR



# Objektbeschreibung

IM QUALIFIZIERTEN ALLEINAUFTRAG EINES UNSERER KUNDEN

Willkommen im ruhigen Berliner Süden!

Im ersten Stock des sehr gepflegten Apartmentkomplexes aus den 1960er Jahren befindet sich diese kompakte Einraumwohnung, welche gerade erst entsprechend renoviert wurde. Die Wände im Wohnbereich wurden frisch gespachtelt und tapeziert, sowie ein neuer Laminat-Fußboden in Parkett-Optik verlegt. Einbauschränke in der Küche und im Eingangsbereich sorgen für optimale Verstaumöglichkeiten. Auch ein großzügiges Kellerabteil ist dem Objekt zugeordnet. Auf dem Balkon lässt es sich wunderbar vom stressigen Alltag erholen - ebenso wie in der parkähnlichen Grünanlage, welche das Gebäude umsäumt.

Die Wohnung wird via Zentralheizung beheizt - die Brauchwassererwärmung erfolgt über eine Gastherme.

## Ausstattung

- + neu verlegter Laminat-Fußboden in Parkett-Optik
- + Wände frisch gespachtelt und tapeziert
- + doppelt verglaste Fenster
- + frisch lackierte Heizkörper
- + Balkon
- + helles Zimmer
- + geräumiges Keller-Abteil
- + Bad mit Dusche und Tageslicht

## Sonstiges

1. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Exposés nur an Interessenten versenden, die uns ihre vollständige Adresse und Telefonnummer mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.
2. Wir sind von der vertraulichen Erstberatung bis zur Übergabe jederzeit zuverlässig und kompetent an Ihrer Seite. Erst wenn Sie am Ende zufrieden sind, dann sind wir es auch.
3. Kontaktieren Sie uns unter [info@heeseundacar.de](mailto:info@heeseundacar.de) oder setzen Sie sich auch gerne direkt telefonisch +49 30 93917603 mit uns in Verbindung. Nähere Informationen finden Sie unter [www.heeseundacar.de](http://www.heeseundacar.de)

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln)



– beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	10.02.2021
Gültig bis	09.02.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1962
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	172 kWh/(m <sup>2</sup> -a) kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Energieeffizienzklasse	F



## Lage

Wir begrüßen Sie im aufstrebenden Stadtteil Berlin-Lichtenrade, dem südlichsten Ortsteil des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg. Lichtenrade grenzt an das benachbarte Brandenburg und hat sich in den letzten Jahren zu einem sehr beliebten Wohngebiet für Familien entwickelt. Genießen Sie die Vorteile des grünen Stadtrandes, ohne auf die Vorzüge der pulsierenden Hauptstadt verzichten zu müssen. In nur weniger als einer halben Stunde sind Sie mit Ihrem Auto auf dem beliebten Kurfürstendamm oder am neuen Flughafen BER. Nahegelegene öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten und andere notwendige Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Im direkten Umkreis befinden sich verschiedene Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und Apotheken.





1



2



3



4



5



6

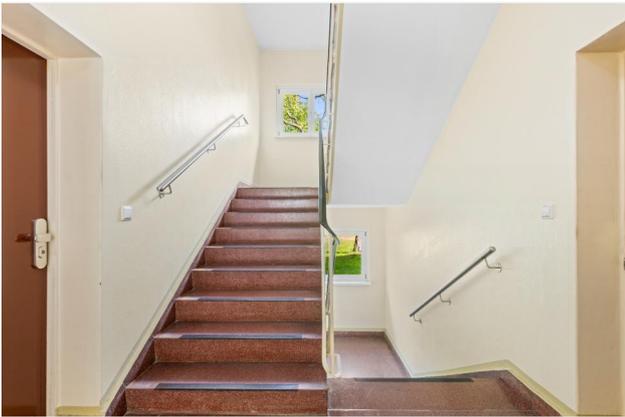




7



8



9



10



11



12



# Grundriss

Unverbindlicher Grundriss

