



ANDREAS MÜLLER
I M M O B I L I E N

Sehr gepflegte Eigentumswohnung in Lichtenrade

Lichtenrader Damm 254, 12305 Berlin

INHALT

03	Lage
04	Beschreibung
05	Daten im Überblick
06	Ausstattung
09	Sonstige Angaben
10	Grundriss
11	Bildergalerie
12	Ihr Ansprechpartner

LAGE

Der Ortsteil Lichtenrade liegt im Süden Berlins und ist der südlichste Teil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Aufgrund seiner historischen Entwicklung ist das ehemalige Angerdorf trotz der Errichtung mehrerer Hochhaussiedlungen in den 1960er und 1970er Jahren ländlich geprägt. Nur wenige Berliner Ortsteile können einen so geschlossenen dörflichen Charakter – mit Dorfkirche und Dorfteich – vorweisen. Das heutige Wahrzeichen Lichtenrades stellt die zwischen 1897 und 1899 erbaute Mälzerei dar. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde 2021 saniert und bildet den heutigen Mittelpunkt.

Trotz seiner Stadtrandlage verfügt Lichtenrade über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mehrere Buslinien verkehren vor Ort und verbinden die Gemeinde mit dem S-Bahnhof Lichtenrade. Mit der S-Bahn erreicht man ohne Umsteigen die Berliner Innenstadt (Potsdamer Platz) in nur 20 min. Über die B 96 hat man Anschluss an den Berliner Ring und den Berliner Flughafen BER.

Zum Auftanken und ausgedehnten Ausflügen laden die umliegenden Felder und Wälder ein. Gute Freizeitmöglichkeiten bieten zudem diverse Sportvereine, die umliegenden Reiterhöfe und verschiedene Kultureinrichtungen. Die lebendige Kulturszene manifestiert sich u.a. beim Kulturfest Lichtenrade. Egal ob Radeln, Wandern, Entdecken, Schlemmen oder Genießen, für jeden ist etwas dabei.

Für den täglichen Bedarf befinden sich diverse Versorgungseinrichtungen (Bäcker, Supermarkt, etc.) in fußläufiger Entfernung. In unmittelbarer Nähe sind ferner Schulen, Kitas, medizinische Versorgungseinrichtungen, Sportvereine, usw. vorhanden.

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Wohnanlage Mellener Viertel.





BESCHREIBUNG

In einer aus insgesamt vier Häusern bestehenden Wohnanlage befindet sich die zum Verkauf stehende Wohnung. Sie liegt im 4. Obergeschoss in einem der hinteren Häuser, abseits der Straße.

Die achtgeschossigen Häuser wurden in massiver Bauweise errichtet und in den Jahren 1968 bis 1972 fertiggestellt. Im Jahre 2011 erfolgte eine Strangsanierung und energetische Modernisierung. Die Frischwasserleitungen wurden ausgetauscht. Fassaden, Dach und Kellerdecke wurden umfassend gedämmt. Zudem wurden Isolierglasfenster eingebaut und die Eingangsbereiche architektonisch umgestaltet.

Der parkähnlich angelegte Innenhof, mit großem Kinderspielplatz, ist großzügig gestaltet und weist einen gewachsenen Baumbestand auf. Auf dem Gelände herrscht eine ruhige Atmosphäre.

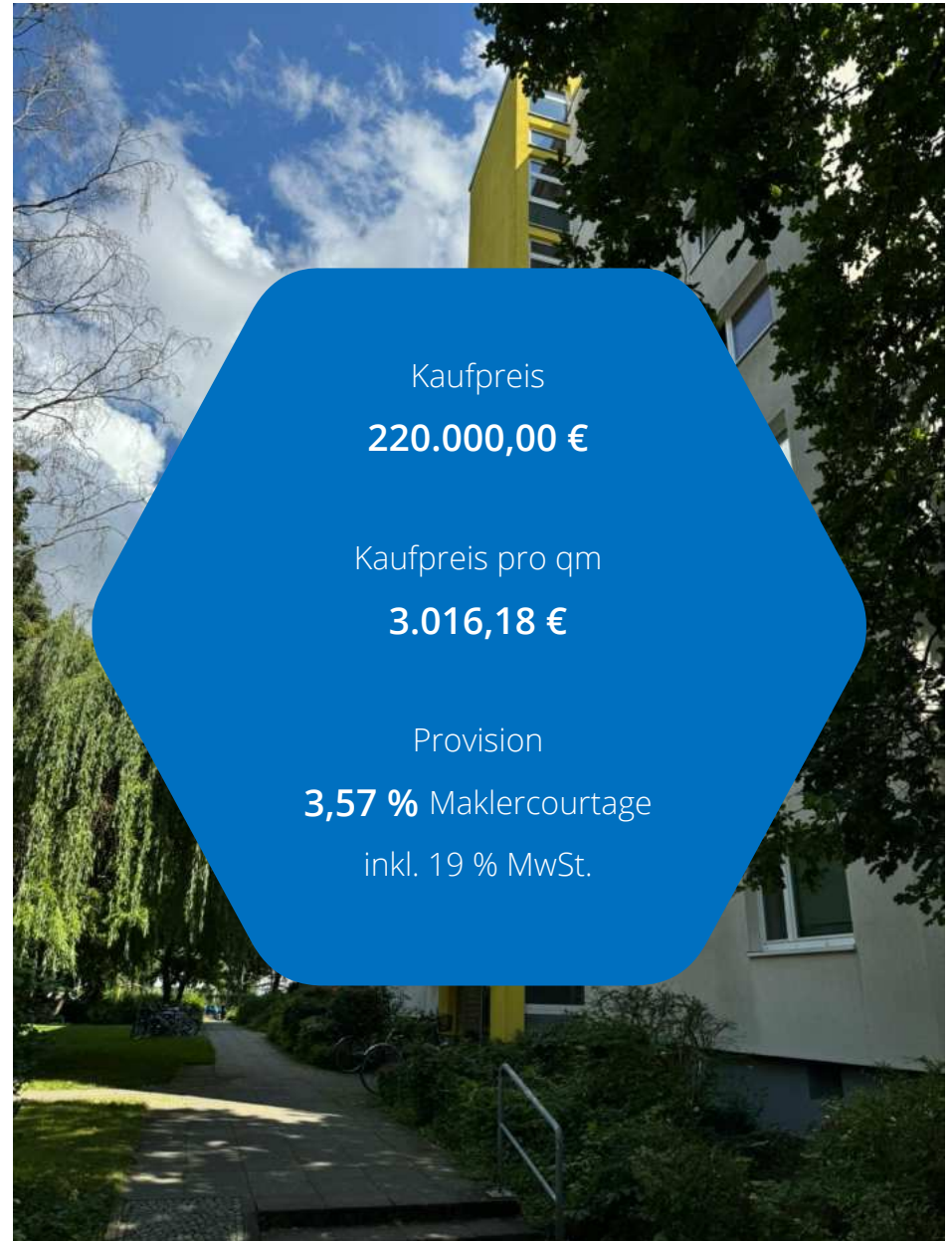
Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumstruktur und viel natürliches Licht. Eine großzügig geschnittene Diele mit praktischer Garderobennische, ein großer Wohn-/ Essbereich, ein großes und ein kleines Schlafzimmer, ein vollausgestattetes Bad, eine kompakte Küche und ein nach Süden ausgerichteter Balkon bilden den Grundriss der ca. 73 m² großen Wohnung.

Die Wohnung ist im Augenblick vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 512,03 Euro. Die Mieterin wohnt seit 1982 in der Wohnung.

Die Immobilie ist in einem guten Zustand und weist keinen Reparaturstau oder sonstige Mängel auf.

DATEN IM ÜBERBLICK

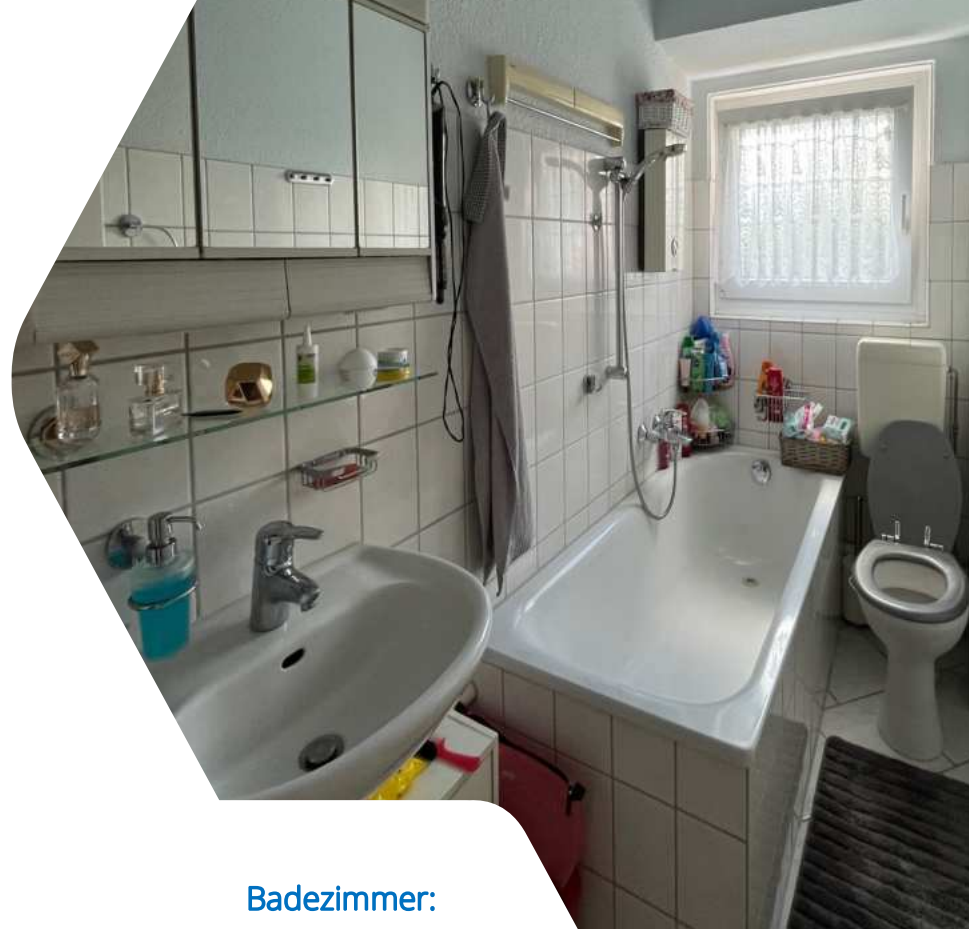
Status	Vermietet
Objektnummer	AM-015/24
Betreuer	Andreas Müller
Objektyp	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 72,94 m ²
Stellplatz	optional
Miete (Kaltmiete netto)	512,03 Euro
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuernng	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
Verfügbar ab (Datum)	ab sofort
Energieausweis	Verbrauchsausweis



AUSSTATTUNG

Wohnzimmer:

Das nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer mit dem davor liegenden Balkon ist lichtdurchflutet und bietet einen herrlichen Ausblick über die Gartenanlage. Der Essbereich befindet sich in der Diele.

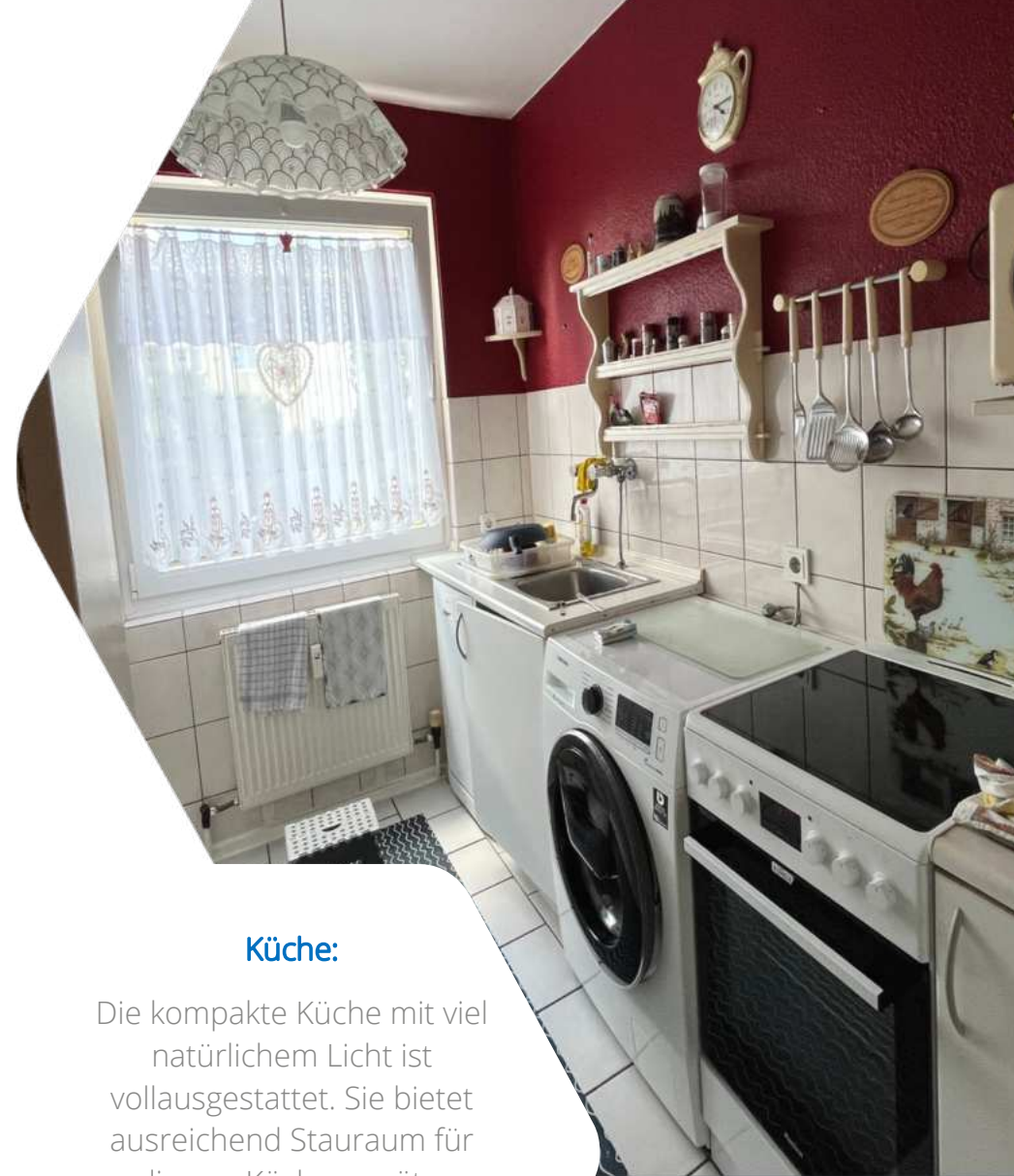


Badezimmer:

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und raumhoch gefliest. Ein großes Fenster oberhalb der Wanne bietet Licht und frische Luft bei Bedarf.

Schlafzimmer:

Insgesamt verfügt die Wohnung über ein großes und ein kleines Schlafzimmer. Im Augenblick werden die Zimmer als Kinder- bzw. Jugendzimmer genutzt.



Küche:

Die kompakte Küche mit viel natürlichem Licht ist vollausgestattet. Sie bietet ausreichend Stauraum für diverse Küchengeräte.

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls in der Küche.

AUSSTATTUNG

Moderne Wohnanlage (Bj. 1969),
2011 energetisch modernisiert

Gepflegte, parkähnliche
Außenanlage mit großem
Kinderspielplatz

Fernwärme

Fahrstuhl

Bushaltestelle direkt vor der Tür

Vollbad mit Badewanne

Geräumiger Balkon mit
Südausrichtung

Schöner Essbereich in der Diele

Gut geschnittene Zimmer

Energiebedarf:

Endenergiebedarf
124 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf
162 kWh/(m²·a)

CO₂-Emissionen 36,5 [kg/(m²·a)]



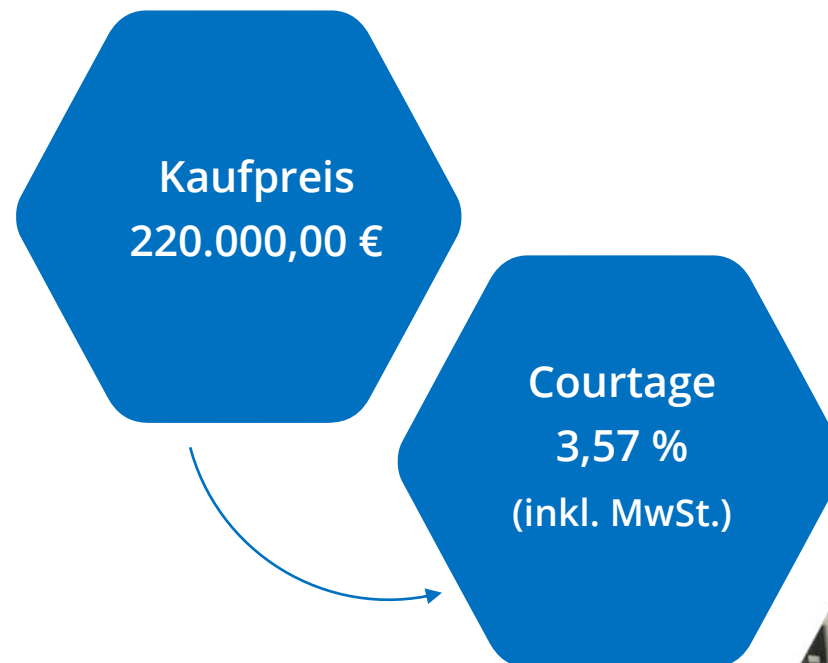
SONSTIGE ANGABEN

01 Diese Immobilie wird im qualifizierten Makleralleinauftrag verkauft. Die **Käufer-Provision** in Höhe von 3,57% vom Kaufpreis ist mit Beurkundung des Kaufvertrags verdient und fällig.

02 Gemäß **Geldwäschegesetz** sind wir bei Begründung einer Geschäftsbeziehung verpflichtet, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Angaben aus dem PA sind hierbei zu erfassen.

03 Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen vom Verkäufer stammen. Eine **Haftung** für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht.

04 Sie suchen noch die richtige **Finanzierung** für ihr Vorhaben? Kein Problem! Unsere Experten beraten sie exklusiv und ohne zusätzliche Gebühren.



GRUNDRISS



4. Obergeschoss

BILDERGALERIE

01, Balkonaussicht auf den Hof, 02. Wohnzimmer, 03. Küche,
04. Diele & Essecke, 05. Schlafzimmer, 06. Gemütlicher Balkon

01

02

03

04

05

06



ANDREAS MÜLLER
I M M O B I L I E N

Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Müller

Tel. +49 30 439 726 100

Mobil +49 172 5699932

E-Mail: am@a-m-immobilien.de

Caspar-Theyss-Straße 14 A

14193 Berlin, Deutschland