

Zwei Heime, Ein Ort: Bungalow und Gästehaus auf einem bezaubernden Grundstück in Berlin Lichtenrade

12309 Berlin, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 7085_7



Wohnfläche ca.: **290 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **1.400.000 EUR**



Zwei Heime, Ein Ort: Bungalow und Gästehaus auf einem bezaubernden Grundstück in Berlin Lichtenrade

Objekt ID	7085_7
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	(Berlin Tempelhof - Schöneberg - Lichtenrade) 12309 Berlin Berlin
Wohneinheiten	2
Wohnfläche ca.	290 m ²
Nutzfläche ca.	140 m ²
Gartenfläche ca.	500 m ²
Grundstück ca.	1.010 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	3
Balkone	1
Baujahr	1979
Letzte Modernisierung	2017
Zustand	modernisiert
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Einbauküche, Garten, Gäste-WC, Keller, Sauna
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % vom Kaufpreis inkl. 19% gesetzliche MwSt. zahlbar vom Käufer an den Makler Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe



abgeschlossen.

Kaufpreis

1.400.000 EUR



Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen folgendes Angebot präsentieren zu können: Ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.057 Quadratmetern, auf dem sich zwei Häuser befinden. Das Haupthaus bildet der Bungalow. Am hinteren Teil befindet sich ein weiteres, zur Zeit vermietetes, Gästehaus.

Das vordere Haus wurde kontinuierlich modernisiert und renoviert und entspricht einem gehobenen Standard. Es bietet eine Wohnfläche von 154 Quadratmetern, die sich auf 4 Zimmer, eine große Küche mit Einbauküche, ein geräumiges Badezimmer und ein Gäste-WC verteilen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zu den beiden Terrassen, eine nach Norden und die andere nach Süden ausgerichtet. Beide Terrassen sind mit elektrischen Markisen ausgestattet. Zusätzlich können Sie die südlich ausgerichtete Terrasse auch von den beiden angrenzenden Schlafzimmern aus erreichen.

Einen weiteren Vorteil, besonders in den warmen Sommertagen, bieten die hochwertigen Insektenschutzgitter und elektrischen Jalousien an alles Außentüren und Fenstern.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit einer Fläche von 140 Quadratmetern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Keller ist gefliest und beheizt, was ihn ideal für verschiedene Zwecke macht. Highlight des Kellers ist der Ruheraum, der mit der unmittelbar angrenzenden Sauna mit einem separaten Badezimmer zum Entspannen einlädt. Natürlich finden Sie aber hier auch ausreichend Stauraum in den weiteren Räumen.

Das hintere Haus ist derzeit vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 1650 Euro. Es wurde Anfang 2017 kernsaniert und vor Kurzem auf einen mittleren Standard renoviert. Das Haus verfügt über einen Eingang durch den Wintergarten sowie einen weiteren Seiteneingang. Die großzügige Wohnfläche von 136 Quadratmetern erstreckt sich über zwei Etagen. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf. Auf der großzügigen Terrasse mit angrenzendem Garten können Sie den Tag in Ruhe ausklingen lassen und schöne Sommermomente mit Ihrer Familie verbringen.

Ein weiteres Highlight dieses Immobilienangebots ist die automatische Bewässerungsanlage im Garten, die rund um die Uhr überwacht wird und bei Bedarf eine flächendeckende Bewässerung ermöglicht.

Falls wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ausstattung

Modernisierung hinteres Haus:

- neue Heizungsanlage mit Öko-Therme
- neuer Durchlauferhitzer
- die elektrische Anlage wurde komplett erneuert
- hochwertiges Dielenlaminat in Küche und Zimmern
- Parkett im Wohnzimmer



- Bad EG gefliest mit Dusche
- Wannenbad im OG gefliest
- alle Armaturen und WC's neu

Sonstiges

Das Team von Black Label Immobilien bietet Ihnen Unterstützung in allen Bereichen rund um den Kauf einer Immobilie. Unser internationales Team spricht fließend Englisch, Deutsch, Französisch und Mandarin, zudem arbeiten wir mit einem Team aus mehrsprachigen Anwälten, Notaren und Finanzierungsberatern zusammen.

Um Ihren persönlichen Ansprüchen gerecht werden zu können, bieten wir Ihnen eine große Auswahl an verschiedenen Immobilien. Senden Sie uns einfach ihre Suchkriterien inklusive:

- Art der gesuchten Immobilie
- Ihr Budget
- Bevorzugter Standort
- Suchen Sie eine Immobilie als Investment oder zum Eigenbedarf?

Für Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie vermitteln wir Ihnen gern einen Finanzierungspartner.

Sind Sie an einer Vermietung Ihrer neuen Immobilie interessiert? Hierfür bietet Black Label ein Verwaltungs-Paket sowohl für unmöblierte als auch möblierte Vermietungen, sowie einen kompletten Design- und Möblierungsservice, angepasst an ihre persönlichen Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns, oder besuchen Sie uns in unserem Büro, um mehr Informationen zu erhalten.

Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer. Wir haben diese Angaben nicht im Einzelnen überprüft. Insbesondere ist die Baugenehmigung nicht eingesehen worden und eine Kontrolle zur Angabe der Wohnfläche und zum Baujahr des Hauses hat nicht stattgefunden.

Energieausweis

Energieausweis

wird bei Besichtigung vorgelegt

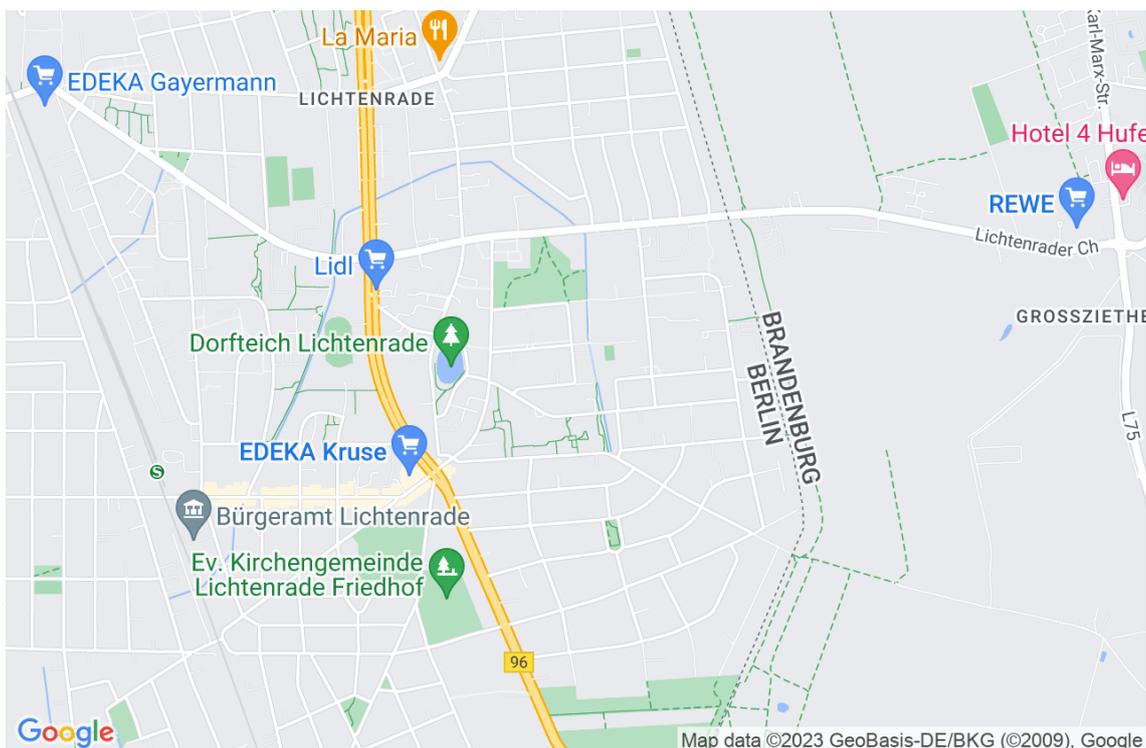


Lage

Lichtenrade ist einer der südlichstgelegenen Bezirke Berlins und grenzt damit gleich an Brandenburg an. Der Ortsteil ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, Dorfkirchen und Einkaufsstraßen. Vor allem die nahe gelegene Bahnhofstraße ist bekannt für ihre Einkaufsmöglichkeiten und Vielzahl an Restaurants und Cafés. Der alte Dorfkern Lichtenrades liegt am Lichtenrader Dorfteich, wo auch alte Bauernhäuser aus dem 19. Jahrhundert zu bestaunen sind. Gleich in der Nähe liegt auch der Volkspark Lichtenrade, welcher von der Immobilie fußläufig erreichbar ist.

Supermärkte und Geschäfte des täglichen Gebrauchs sind ca. 10 Gehminuten von der Immobilie entfernt. In der Gegend befinden sich auch eine Vielzahl an verschiedenen Grund- und Oberschulen, sowie Spielplätze.

Lichtenrade ist gut an den Verkehr angebunden. In nur wenigen Minuten ist die B96 erreicht, welche Sie entweder in die Innenstadt Berlins bringt, oder nach draußen in die Natur Brandenburgs. Die S-Bahn-Station Lichtenrade ist ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt, kann aber auch per Bus erreicht werden. Von dort aus führt die Linie S2 quer durch Berlin.





VH Garten



VH Terrasse



VH Außenansicht



VH Terrasse



VH Garten



VH Terrasse

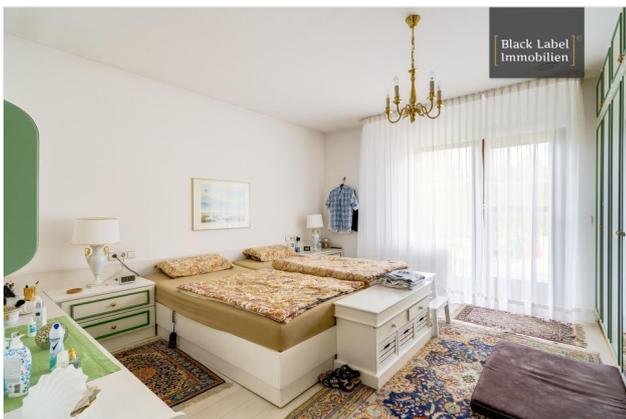




VH Wohnzimmer



VH Küche



VH Schlafzimmer



VH Badezimmer



VH UG Sauna



Garten HH

