





Objektnummer 12029

Berlin - Bungalow-Liebe in Lichtenrade – modernisiert, gepflegt & bezugsfertig

Eckdaten

Kaufpreis	***549.000,00 €***
Verkäuferprovision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***105,0 m²***
Grundstücksfläche	***612,0 m²***
Anzahl Zimmer	***3,0***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Terrassen	***2,0***
Baujahr	***1935***
Zustand	***Modernisiert***
Letzte Modernisierung	***2017***
Küche	***Einbauküche***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage, Außenstellplatz***
Unterkellert	***Keller***
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***15.03.2036***
Energiebedarf	***194,2***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Lichtenrade. Das Umfeld ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser, gepflegte Grundstücke und viel Grün geprägt und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld.

Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der S-Bahnhof Schichauweg ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von hier verkehrt die S-Bahnlinie S2 über Südkreuz weiter in Richtung Berliner Innenstadt und bietet damit eine komfortable Verbindung in die zentralen Stadtbereiche. Ergänzt wird die ÖPNV-Anbindung durch verschiedene Busverbindungen in der Umgebung.

Auch mit dem Pkw ist die Lage gut angebunden. Über den nahegelegenen Lichtenrader Damm sowie die Buckower Chaussee sind sowohl die angrenzenden Berliner Ortsteile als auch das südliche Berliner Umland gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen im grünen Berliner Süden mit einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt.

Objektbeschreibung

Dieser charmante und umfassend modernisierte Bungalow, ursprünglich im Jahr 1935 massiv errichtet und im Jahr 1977 erweitert, verbindet den Charakter eines gewachsenen Wohnhauses mit einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Auf einem ca. 612 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein komfortables Wohnen auf einer Ebene, ergänzt durch einen praktischen Teilkeller, eine großzügige Terrasse, einen schönen Garten sowie Garage und Stellplatz.

Das vollverklinkerte Wohnhaus verfügt über ca. 105 m² reine Wohnfläche. Hinzu kommt die ca. 25 m² große Terrasse.

Im Erdgeschoss empfängt ein Windfang die Bewohner, von dem aus das innenliegende Gäste-WC mit Luftabzug direkt begehbar ist. Weiter führt der Windfang in die zentrale Diele. Von hier aus sind zunächst die Küche, das Schlafzimmer sowie eine praktische Abstellkammer direkt erreichbar. Ebenfalls über die Diele gelangt man in den großzügigen Essbereich, der eine zentrale Funktion innerhalb des Grundrisses einnimmt und die weiteren Wohnräume miteinander verbindet. Vom Essbereich aus sind das nach Westen ausgerichtete Wohnzimmer, das kleinere Arbeitszimmer sowie das Badezimmer begehbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet damit den Mittelpunkt des Hauses und bietet angenehme Lichtverhältnisse.

Im Kellergeschoss stehen ein Heizungsraum, ein Waschraum sowie eine Werkstatt zur Verfügung.

Ausstattung

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellt das im Jahr 2018 hochwertig sanierte und vergrößerte Vollbad dar. Es ist mit Dusche, WC, Urinal, zwei Handtuchheizkörpern sowie einer intakten Infrarotsauna ausgestattet. Über ein Dachfenster mit Lichtschacht fällt zusätzlich Tageslicht in den Raum. Ein direkter Zugang zur Terrasse ermöglicht darüber hinaus eine natürliche Belüftung.

Die gepflegte Einbauküche stammt aus dem Jahr 2008. Pflegeleichte Fliesen bilden den Bodenbelag im gesamten Wohnbereich. Die Kunststofffenster sind isolierverglast und mit elektrischen Jalousien ausgestattet.

Das Dach wurde im Jahr 2008 vollständig erneuert, gedämmt und zusätzlich nanoversiegelt. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gasheizung der Firma Viessmann aus dem Jahr 2017. Die Zuwasserleitungen wurden 2013 und die Abwasserleitungen 2016/2017 erneuert. Bereits um das Jahr 2008 erfolgte zudem die Erneuerung der Elektrostränge einschließlich des Sicherungskastens.

Die vollverklinkerte Fassade befindet sich in einem guten Zustand. Auch dem Teilkeller wurde besondere Aufmerksamkeit gewidmet: Die Kelleraußenwände wurden größtenteils zusätzlich isoliert und 2016 eine Rückstauklappe eingebaut. Erst 2025 wurden außerdem die Hauseingangs- und Kellereingangstür durch neue, einbruchshemmende Türen ersetzt.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Außenbereich. Die ca. 24,5 m² große Terrasse ist teilweise überdacht; der offene Bereich lässt sich durch eine Markise beschatten. Zwei fest integrierte Grillstellen unterstreichen den hohen Freizeitwert und schaffen ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden im eigenen Garten. Mehrere Schuppen bieten zusätzliche Abstellmöglichkeiten, während vorhandene Regensammler eine praktische und ressourcenschonende Gartenbewässerung ermöglichen.

Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung. Die Zuwegungen auf dem Grundstück sind vollständig gepflastert und runden den gepflegten Gesamteindruck ab.

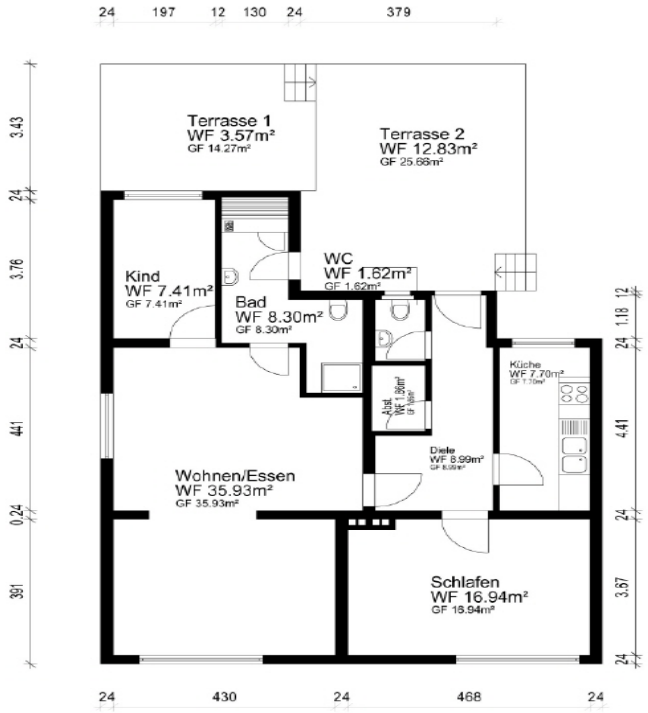
Sonstiges

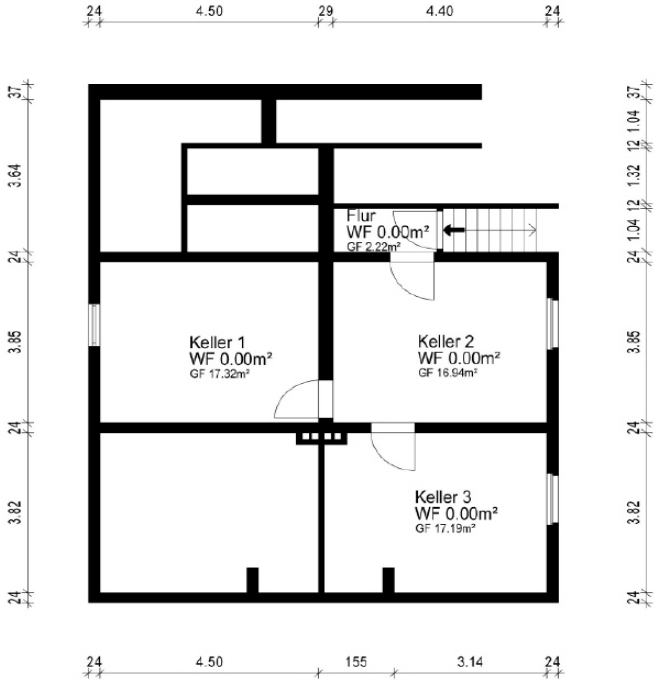
Insgesamt präsentiert sich hier ein außergewöhnlich gepflegter Bungalow, bei dem in den vergangenen Jahren zahlreiche wesentliche Bauteile und technische Gewerke bereits modernisiert wurden. Das komfortable Wohnen auf einer Ebene, die großzügige Terrasse, der Garten und der sehr gute Erhaltungszustand machen die Immobilie insbesondere für Käufer interessant, die ein bezugsfertiges Zuhause suchen und größere Modernisierungsmaßnahmen vermeiden möchten.

Einziehen, wohlfühlen und den eigenen Garten genießen – ein gepflegtes Zuhause mit viel Substanz in Berlin-Lichtenrade.






Terrasse 1
WF 3.57m²
GF 14.27m²
Terrasse 2
WF 12.83m²
GF 25.66m²
Kind
WF 7.41m²
GF 7.41m²
Bad
WF 8.30m²
GF 8.30m²
WC
WF 1.62m²
GF 1.62m²
Küche
WF 7.70m²
Diele
WF 8.99m²
Wohnen/Essen
WF 35.93m²
GF 35.93m²
Schlafen
WF 16.94m²
GF 16.94m²


Flur
WF 0.00m²
GF 2.22m²
Keller 1
WF 0.00m²
GF 17.32m²
Keller 2
WF 0.00m²
GF 16.94m²
Keller 3
WF 0.00m²
GF 17.19m²





Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net

