



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Viel Platz für Familien mit Top-Infrastruktur im Grünen!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KHVL_444A	Stand vom:	20.07.2023
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2018
Ort:	12307 Berlin	Verfügbar ab:	01.08.2023
Wohnfläche:	158,00 m ²	Nutzfläche:	54,00 m ²
Grundstücksfläche:	241,00 m ²	Anzahl Zimmer:	5,0
Anzahl Schlafzimmer:	4,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Neuwertig		

Preise:

Kaufpreis:	725.000,00 €	Provision:	3,57% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2029-01-15
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2018
Wertklasse:	A	Befuerung:	Fernwärme
Primärer Energieträger:	FERN	Endenergiebedarf:	42.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties IMMOEXPERTS GmbH	Name:	Brian Krüger
Straße:	Falkenseer Chaussee 161	Ort:	13589 Berlin
Telefon:	03322 507 81 00	Faxnummer:	+49 30 92 101 46 99
E-Mail:	havelland@kensington-international.com	www:	www.kensington-havelland.com

Infrastruktur:

Autobahn A:	7 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	6 km		

Objektbeschreibung:

Zum Angebot steht ein sehr modernes Reihenmittelhaus mit Vollkeller, in massiv Bauweise welches im Jahre 2018 errichtet wurde. Die Wohn- / Nutzfläche beträgt ca. 213qm und gliedern sich vom Erdgeschoss bis zum 2.Obergeschoss in ca. 158qm Wohnfläche zzgl. ca. 55qm für das Untergeschoss. Das Haus besticht durch seine sehr gute Zimmeraufteilung, neben dem Wohnzimmer stehen zusätzlich 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 Gäste WC, moderne Wohnküche, eine großzügige Dachterrasse, sowie Terrasse mit eigenem Garten zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss zwei beheizte Hobbyräume, nebst einem Hauswirtschafts-/Anschlussraum. Die Liegenschaft besticht zudem durch ihre hochwertige Ausstattung, bei der Verwendung von Materialien wurde stets Wert auf höchste Qualität gelegt! Unter anderem wurden in allen Wohnräumen Parkettböden verlegt, eine sehr wertige Einbauküche verbaut, Bäder mit guten Sanitärprojekten und Armaturen installiert, um nur ein paar Dinge zu nennen. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über eine moderne Nah-/Fernwärme/ Kraft-Wärme-Kopplung. Planheizkörper befinden sich im gesamten Haus, in den Bädern ist zudem eine Fußbodenheizung integriert. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Wohn- und Schlafzimmern steht ebenfalls zur Verfügung. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 10 Einheiten. Das aktuelle monatlich zu entrichtende Hausgeld beträgt ca. 400 Euro und beinhaltet bereits u.a. die Heizkosten, Entwässerungskosten, laufende anteilige Kosten wie Gartenpflege, Müllabfuhr, Straßenreinigung usw., sowie die Zuführung der monatlichen Instandhaltungsrücklage. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 3231qm, der ideale Anteil am Grundstück beträgt ca. 241qm, inklusive ca. 78qm vom Gemeinschaftseigentum. Die Liegenschaft kann zum 01.08.2023 Nutzerfrei übergeben werden. Abgerundet wird dieses Angebot mit einem PKW-Carport Stellplatz.

Lage:

Village Lichtenrade vereint alle Ansprüche modernen Wohnens. Denn hier entstand in den letzten Jahren ein Neubaugebiet, das so vielfältig und farbig ist wie das Leben. Freuen Sie sich auf abwechslungsreiche Häuser, deren Namen von Farben inspiriert sind: Violett, Azur, Green, Orange, Red und Citrus bilden den Rahmen für Ihr neues Zuhause. Beschaulich und grün, ländlich geprägt, dabei nicht weit entfernt von den Zentren der Berliner Stadtkultur – all das verkörpert der Stadtteil Lichtenrade.

Nachmittags können Ihre Kinder ungestört und nach Herzenslust in den verkehrsberuhigten Straßen des Quartiers spielen, Fahrradfahren lernen, seilhopsen, aufwachsen. Während sich die einen Eltern noch über die fußläufig zu erreichenden Einkaufsmöglichkeiten freuen, bereiten die anderen schon den gemeinsamen Grillabend vor. Für Familien wird Village Lichtenrade das perfekte neue Zuhause. Kindertagesstätten und Schulen sind nur einen Katzensprung entfernt: Nicht weniger als sechs Kitas sind bequem fußläufig zu erreichen und auch den Weg zur Grundschule können die Kleinen zu Fuß bewältigen. Ebenso ist der Besuch weiterführender Schulen in Lichtenrade kein Problem: Zwei Gymnasien, eine renommierte Oberschule und eine integrierte Sekundarschule befinden sich im Umkreis von zwei Kilometern.

Im nur unweit entfernten neuen Zentrum Lichtenrades – dem „Lichtenrader Revier“ mit seinem Herzstück, der denkmalgeschützten Alten Mälzerei – entstehen zurzeit vielfältige Angebote für Groß und Klein. So haben hier bereits die Stadtbibliothek, ein Kindermuseum, die Musikhochschule, die Volkshochschule und ein Zentrum für Gesundheitssport neue Räumlichkeiten gefunden. Bald sollen eine Kindertagesstätte, ein Schwimmbad, ein Biergarten und verschiedene Geschäfte des täglichen Lebens folgen.

Und falls Sie doch einmal Ihren neuen Kiez verlassen möchten, um in die vielfältigen kulturellen Angebote unserer Hauptstadt einzutauchen: Kein Problem! Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle der Linie S2 bringt Sie in 22 Minuten zum Potsdamer Platz. Kinos, Theater, gute Bars und Restaurants, Galerien – all das finden Sie in Ihrer Nähe.

Wieder zu Hause angekommen, erfreuen Sie sich dann an dem, warum Sie überhaupt Village Lichtenrade Ihr Zuhause nennen: Ihr eigenes Haus! Die schönen Doppel- und Reihenhäuser sind in liebevoller Planung entstanden, mit hoher Bauqualität, sorgsam durchdachten Details und Grundrissen fürs Leben.

Ausstattung:

RAUMAUFTEILUNG

ERDGESCHOSS:

- Diele (ca. 9qm)
- Küche (ca. 15qm)
- Gäste-WC (ca. 2qm)
- Wohnzimmer (ca. 28qm)
- Terrasse (ca.14qm)

1.OBERGESCHOSS

- Flur (ca. 3qm)
- Zimmer 1 (ca. 17qm)
- Zimmer 2 (ca. 15qm)
- Zimmer 3 (ca. 10qm)
- Badezimmer (ca. 7qm)

2.Obergeschoss

- Atelier (ca. 14qm)
- Zimmer 4 (ca. 12qm)
- Badezimmer (ca. 8qm)
- Dachterrasse (ca. 19qm)

UNTERGESCHOSS

- Flur (ca. 3qm)
- beheizter Hobbyraum 1 (ca. 23qm)
- beheizter Hobbyraum 2 (ca. 20qm)

- Technikraum (ca. 8qm)

EXTRAS:

- Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Elektrisch bedienbare Rollläden in allen Zimmern mit Zentralsteuerung (Busch Jäger)
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (Siemens, NEFF)
- Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen (Villeroy & Boch, Grohe)
- Sauna-Anschluss (Starkstrom) im DG

- EnEV 2014 (mit verschärften Anforderungen seit 1. Januar 2016)
- Energieversorgung durch Nahwärme / Kraft-Wärme-Kopplung
- Digitale Steuerung für dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Planheizkörper im gesamten Haus und Bäder mit Fußbodenerwärmung
- Entsalzungsanlage
- Wasser-Vorwärmung
- Internet (Glasfaseranschluss)
- Sat-TV und LAN-Netzwerkanschluss (CAT 7) in allen Wohnräumen, Atelier und Hobbyraum 2

- Sicherheitspaket EG, OG, DG (u.a. umlaufende Pilzkopfverriegelung, Aufbohrschutz)
- Sicherheitspaket Haustür (Haustürfüllungen mit P4A-Verglasung)
- Gegensprechanlage
- Kellerlichtschächte mit Hebeschutz
- Keller in WU Bauweise Ausführung (wasserundurchlässig, weiße Wanne)

- Komplett angelegter Außenbereich (Vorgarten, Garten)
- Elektrisch bedienbare Markise Terrasse (ERHARDT)
- Hochwertiges Gerätehaus (biohort)
- Carport (Sondernutzungsrecht)

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team Havelland/ Berlin City-West unter den Rufnummern 03322 - 507 81 00, oder 030 - 921 01 46 00 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com, sowie www.kensington-havelland.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

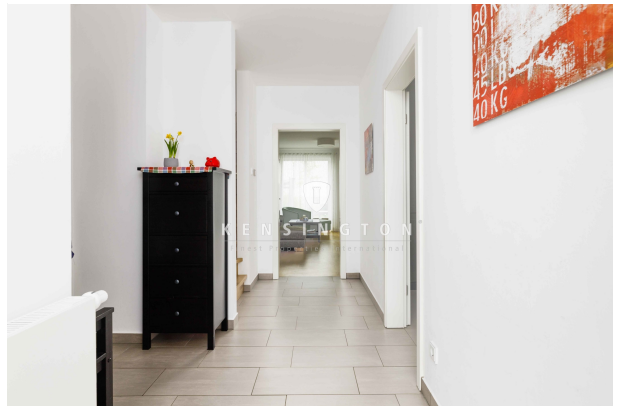
Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie an.

Bilder

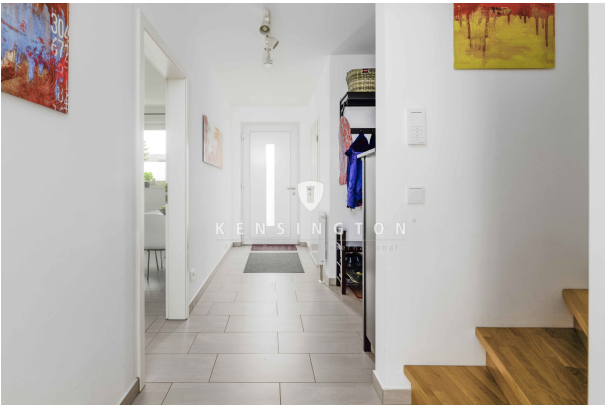
Haus Vorderseite



Flur EG



Flur EG



Zentralsteuerungen



Flur EG



Gäste WC



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Blick zur Terrasse und Garten



Garten



Küche



Küche



Flur 1.OG



Zimmer 3



Zimmer 1



Zimmer 2



Bad 1.OG



Atelier 2.OG



Atelier Blick Zimmer 4 und Bad



Bad 2.OG



Zugang zur Dachterrasse



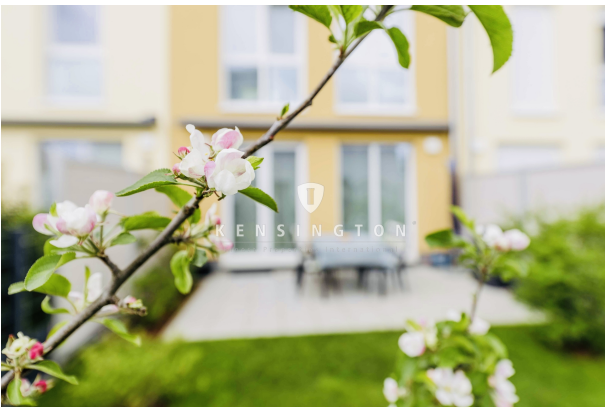
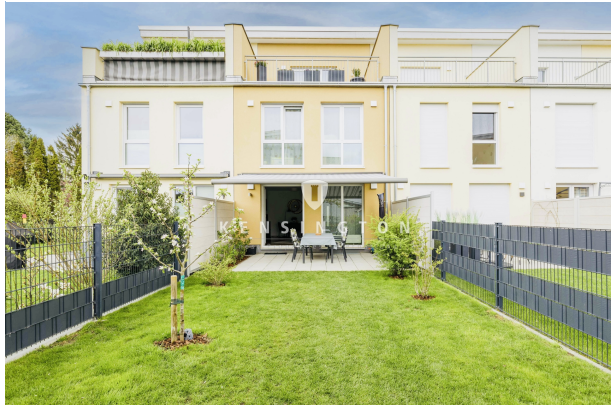
Dachterrasse



Hobbyraum 2



Haus und Garten Rückseite



Blick in die Nuthestraße



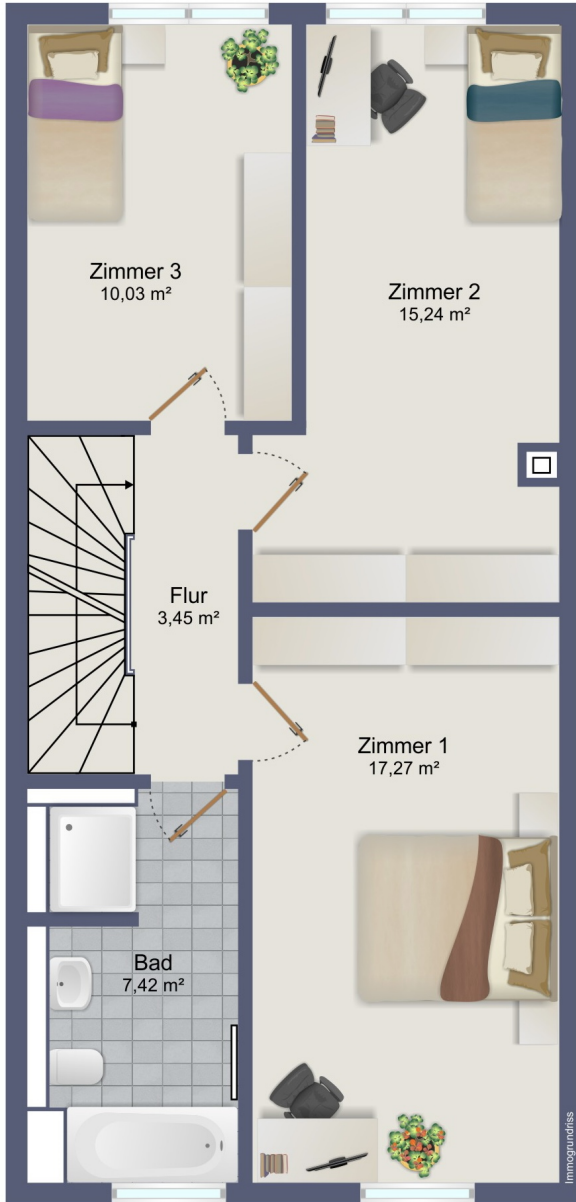
Carport



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Untergeschoss

