

Exposé

Reihenendhaus in Lichterfelde

Modernisiertes Reihenendhaus in Berlin – Lichterfelde



Objekt-Nr. OM-424744

Reihenendhaus

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Bro

12205 Lichterfelde
Berlin
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	420,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	40,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertig und umfassend modernisiertes Reihenendhaus in begehrter Lage von Berlin-Lichterfelde, im charmanten Schweizer Viertel. Das Haus wurde im Jahr 1956 erbaut und ist in den letzten Jahren technisch wie optisch auf einen modernen, energieeffizienten Stand gebracht worden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m², ergänzt durch eine Nutzfläche von ca. 40 m², bietet das Haus großzügigen Raum für kleine Familien oder Paare.

Ausstattung

Erd- und Obergeschoss:

4 Zimmer, Badezimmer mit Wanne, Gäste-WC, neue hochwertige Einbauküche, modernes strapazierfähiges Vinyl in Holzoptik

Ausgebauter Keller:

Hobbyraum/Gästezimmer mit separatem Zugang zum Garten, modernes Badezimmer mit Badewanne, Abstellkammer, Hauswirtschaftsraum, Fliesen

Eigener Stellplatz mit 11 kW Wallbox

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus überzeugt durch seine hervorragende Energieeffizienz:

Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Klimaanlage

Neues, gedämmtes Flachdach, Isolierfenster

Elektrische Alu-Jalousien und Insektenschutzgitter

Energieeffizienzklasse A

Jahresenergieverbrauch: nur 49 kWh/m²

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Schweizer Viertel von Berlin-Lichterfelde.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas und Schulen sind fußläufig erreichbar, 3 Bushaltestellen befinden sich in ca. 2-3 Minuten Entfernung. Die S-Bahnhöfe Lichterfelde-West und Lichterfelde-Ost sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar. Die Berliner City erreicht man in ca. 30 Minuten.

Es liegt damit eine sehr gute Anbindung bei gleichzeitig ruhiger Wohnlage vor.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Haus Straßenansicht

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Treppe EG



Gäste WC EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur OG



Arbeitszimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Treppe Keller

Exposé - Galerie



Badezimmer Keller



Hauswirtschaftsraum Keller

Exposé - Galerie



Hobby- oder Gästeraum Keller



Blick aus Wohnzimmer

Exposé - Galerie

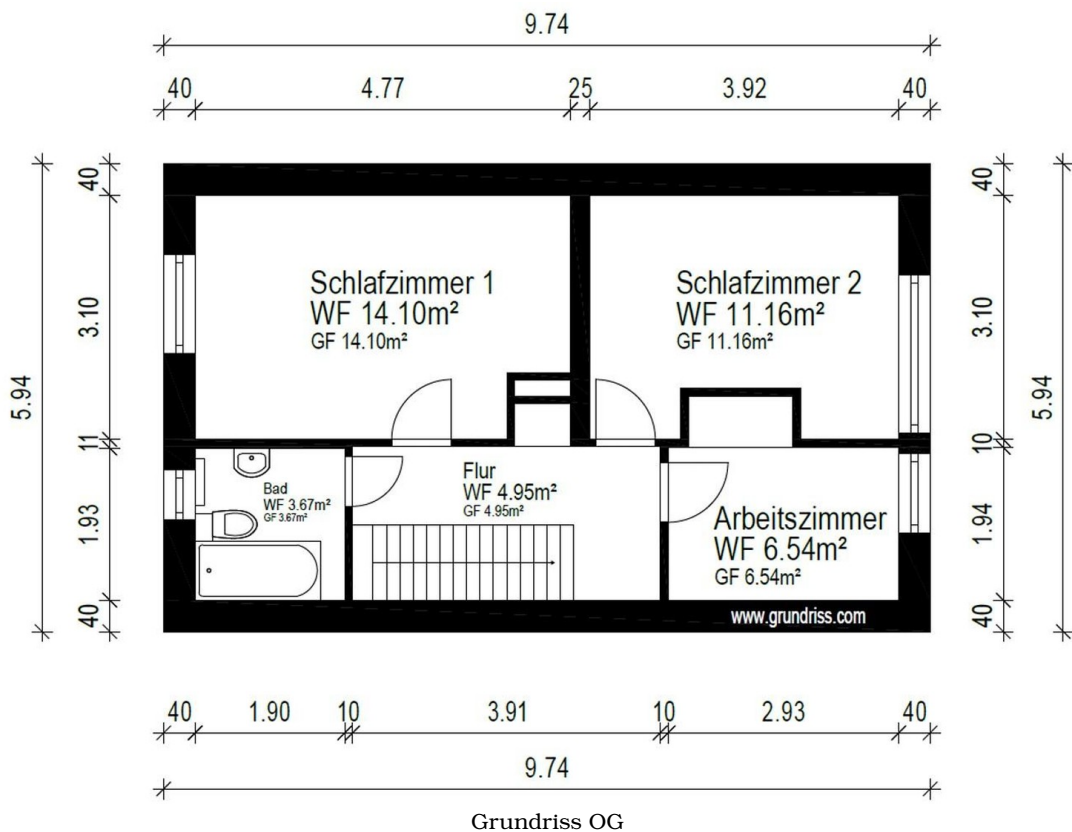
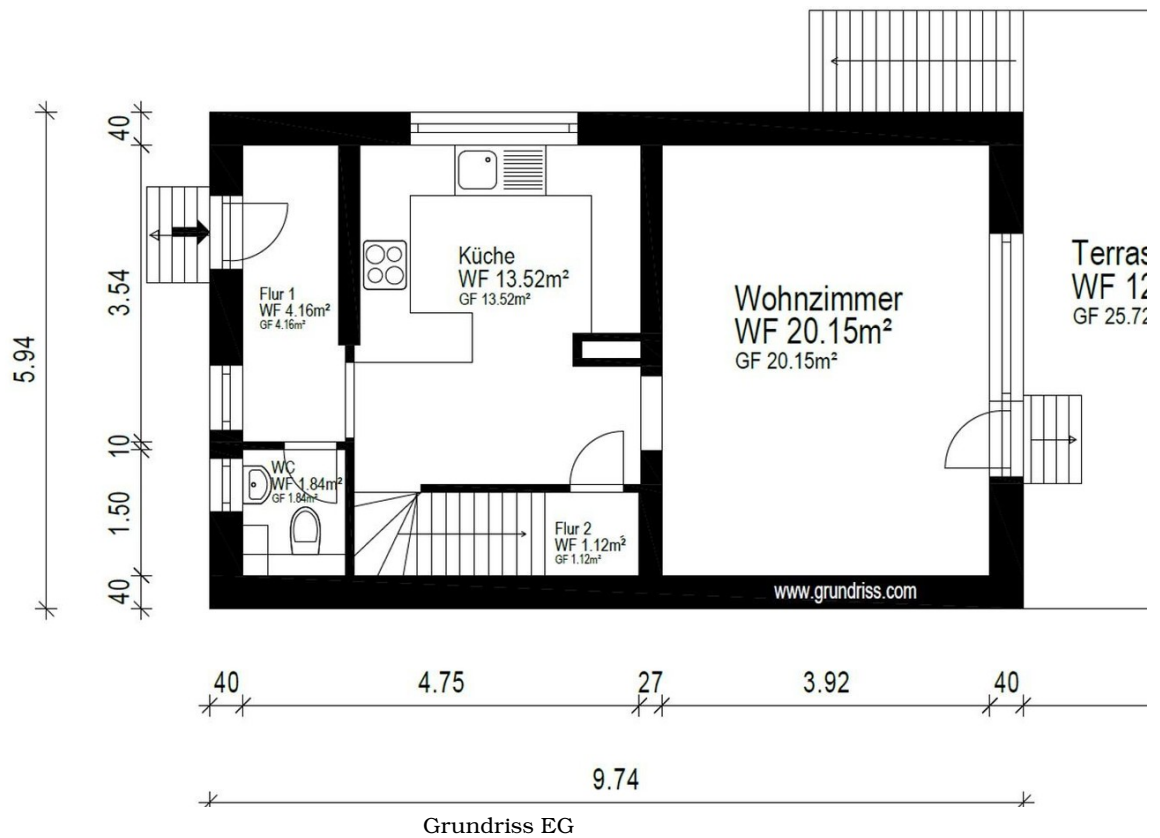


PV-Anlage

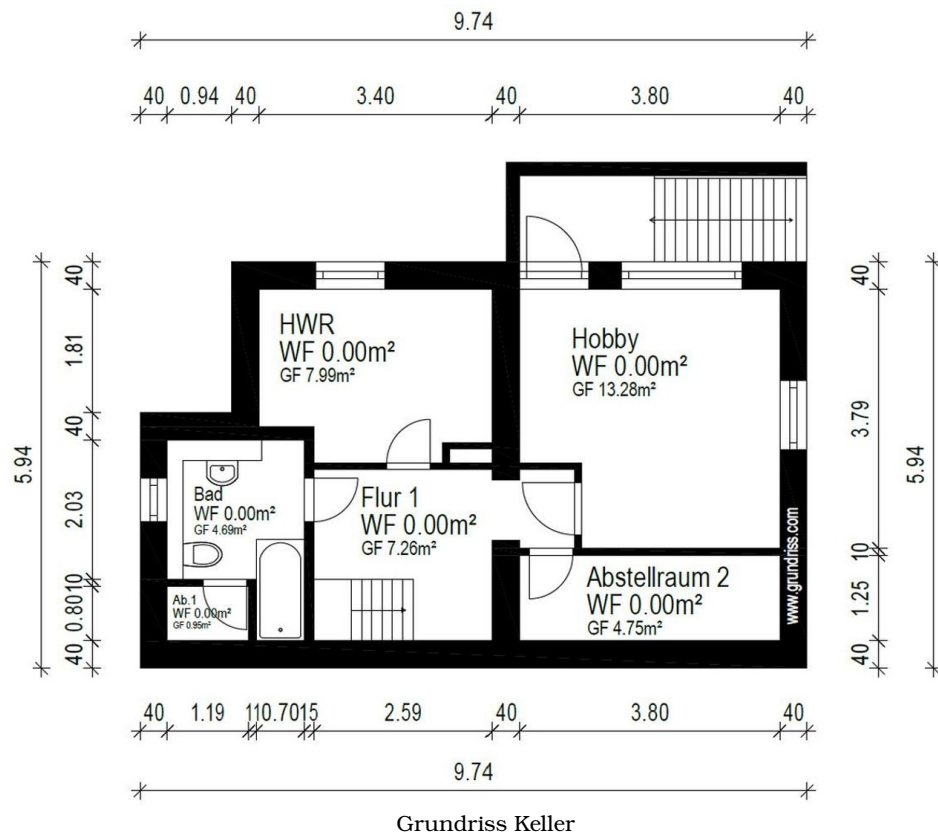


Lage Schweizer Viertel

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Anhänge

1. Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

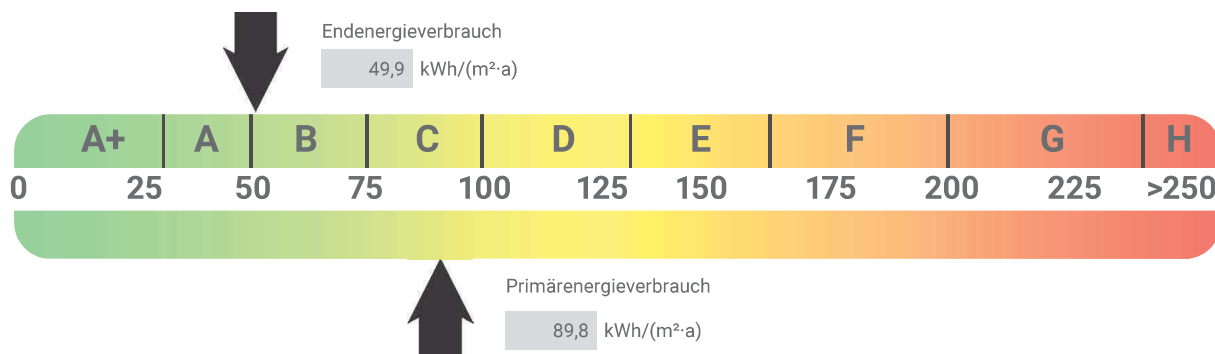
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2026-006145451

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 45,1 kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

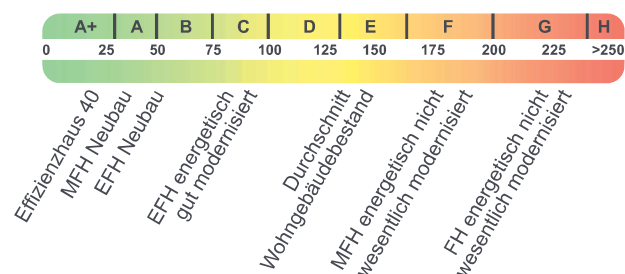
49,90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.01.23	31.12.23	Strom	1,8	5.966	2.646	3.320	1,20
01.01.24	31.12.24	Strom	1,8	5.832	2.646	3.186	1,29
01.01.25	31.12.25	Strom	1,8	5.943	2.646	3.297	1,14

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus