



**FAUST | KRAUS**  
IMMOBILIEN

Einziehen und Wohlfühlen! Herrliche Erdgeschosswohnung  
mit ca. 100m<sup>2</sup> Gartenanteil frei ab 01.03.2026



Objekt: 137-ES | 12309 Berlin

ImmoNr	137-ES
PLZ	12309
Ort	Berlin
Etage	EG

Kaufpreis	449.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	366,00 €

**Ihr Ansprechpartner**

Philipp Kraus | Faust & Kraus Immobilien | Brühlweg 5 | 63768 Hösbach  
T 0172 8548620 | M 0172 8548620  
kraus@faustundkraus.de | [www.faustundkraus.de](http://www.faustundkraus.de)



## Daten

### Preise

<b>Kaufpreis</b>	449.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	3,57
<b>Hausgeld</b>	366,00 €

### Flächen

<b>Wohnfläche</b>	ca. 103 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 6 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 8 m <sup>2</sup>

### Verwaltung

<b>Verfügbar ab</b>	01.03.2026
---------------------	------------

### Ausstattung

<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	1
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Boden</b>	Laminat, Fliesen
<b>Küche</b>	offene Küche
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl

### Zustand

<b>Baujahr</b>	1994
----------------	------



<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	106,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	01.10.2028
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1994
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Erdgas leicht

#### Infrastruktur

<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	0,19 km
<b>Dist. Grundschule (km)</b>	0,5 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	8,76 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	1,16 km
<b>Dist. Autobahn (km)</b>	6,25 km
<b>Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)</b>	1,32 km
<b>Dist. Fernbahnhof (km)</b>	6,16 km
<b>Dist. U-Bahn (km)</b>	4,29 km
<b>Dist. Bus(km)</b>	0,18 km
<b>Dist. Gaststätten (km)</b>	0,43 km



## Beschreibung

Entdecken Sie die perfekte Balance aus Komfort und städtischer Lebensqualität – diese Erdgeschosswohnung in Berlin-Lichtenrade präsentiert sich als einmalige Kaufgelegenheit für alle, die Wert auf eine zentrale Lage und eine gepflegte Wohnumgebung legen.

Erbaut im Jahre 1994, vereint diese Immobilie Charme und Modernität auf einer Wohnfläche von ca. 102,52 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine Nutzfläche von ca. 6 m<sup>2</sup>. Zusätzlich haben Sie als Eigentümer dieser Wohnung das Sondernutzungsrecht an ca. 100m<sup>2</sup> Gartenanteil.

Diese praktisch geschnittene Wohnung zeichnet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung aus, die drei großzügige Zimmer umfasst: ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer oder Büro und einen einladenden Wohnbereich, der dank der offenen Küche zum Kochen und Verweilen einlädt.

Über die Treppe im Flur/Eingangsbereich erreichen Sie den Hobbyraum im UG, der aktuell räumlich in zwei Bereiche aufgeteilt ist. Mit einer Größe von ca. 21 m<sup>2</sup> eignet sich dieser ideal als Kinderzimmer, Büro oder auch Elternschlafzimmer mit Ankleide.

Ein Highlight dieser Erdgeschosswohnung ist die große Terrasse, die nach Südwesten ausgerichtet ist und ihrem anschließenden Garten. Dieser bietet einen wunderbaren Ort für entspannte Stunden im Freien. Genießen Sie hier Ihr Frühstück in der Morgensonne oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen – diese Terrasse wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz.

Die Immobilie ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum für all Ihre Bedürfnisse bietet. Zusätzlich gibt es im Haus einen Waschraum, einen Trockenraum und einen Abstellplatz für Fahrräder. Die Hausverwaltung kümmert sich hervorragend um die Immobilie und sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild.

## Ausstattung

- | ca. 102,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- | ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- | durchdachter Grundriss
- | Bad mit Dusche und Badewanne
- | separates Gäste-WC
- | offene Küche



| Terrasse  
| Sondernutzungsrecht an ca. 100 m<sup>2</sup> Gartenanteil  
| frei ab 01.03.2026

## Lage

Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich im lebendigen Herzen Berlins, PLZ 12309. Die exzellent gelegene Immobilie ist umgeben von einer umfassenden Infrastruktur, die Komfort und Bequemlichkeit in den Alltag bringt.

Nur wenige Minuten entfernt liegen diverse Einkaufsmöglichkeiten, die das tägliche Einkaufen zu einer angenehmen und zeitsparenden Angelegenheit machen.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein unschätzbarer Vorteil: Ein Kindergarten liegt gerade mal ca. 200 m entfernt, eine Grundschule ist mit nur ca. 500 m fast vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Mit der nahe gelegenen Busstation ist Mobilität jederzeit gewährleistet. Die Anbindung an das Berliner U-Bahn-Netz ist ebenfalls gut erreichbar. Und für diejenigen, die weiter hinaus möchten, befindet sich die Zufahrt zur Autobahn nur wenige Minuten entfernt, sodass auch entferntere Ziele problemlos erreichbar sind.

Insgesamt bietet die Lage dieser Wohnung eine perfekte Balance aus städtischem Wohnkomfort und der Nähe zu allem, was für ein modernes, aktives Leben erforderlich ist. Ideal für Paare, Singles und Familien, die den Puls der Stadt lieben und gleichzeitig Wert auf eine gute Anbindung in alle Richtungen legen.

## Sonstige Angaben

Faust & Kraus Immobilien wurde exklusiv vom Eigentümer mit der Vermarktung dieser Immobilie beauftragt. Haben Sie noch Fragen oder wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Kontaktieren Sie uns gerne direkt über das Kontaktformular.  
Weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.faustundkraus.de](http://www.faustundkraus.de).

Wir weisen explizit darauf hin, dass alle Angaben vom Eigentümer bzw. Dritten stammen. Diese wurden von uns sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen bearbeitet. Alle



**FAUST | KRAUS**  
IMMOBILIEN

Angaben sind somit ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Wir übernehmen hierfür keine Haftung.

Der Zwischenverkauf, die Zwischenvermietung, Fehler und Irrtümer bleiben uns vorbehalten.

Hinweis zum Geldwäschegesetz (GwG):

Mit dem GWG kommen Pflichten, die wir als Makler erfüllen müssen. Durch Vorzeigen und Kopieren des Personalausweises und das darauffolgende Entnehmen der benötigten Daten, wird die Identität unserer Kunden festgestellt. Zudem wird überprüft, ob der Kunde in eigenem wirtschaftlichem Interesse oder für einen Dritten handelt. Nachdem Informationen über den Geschäftszweck eingeholt wurden, werden alle Unterlagen für fünf Jahre aufgehoben.

Als Kunde sind Sie zur Erteilung entsprechender Auskünfte und Vorlage der Unterlagen oder des Ausweises verpflichtet.

Wir danken für Ihr Verständnis und Ihre Kooperation.





**FAUST | KRAUS**  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Büro



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Hobbyraum im Keller.JPG



Hobbyraum im Keller





**FAUST | KRAUS**  
IMMOBILIEN



Terrasse



Garten



Eingangsbereich



Außenbereich





**FAUST | KRAUS**  
IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner



Herr Philipp Kraus  
Faust & Kraus Immobilien GmbH & Co KG  
Brühlweg 5  
63768 Hösbach

Telefon: 06021 5837929

Mobil: 0172 8548620

[kraus@faustundkraus.de](mailto:kraus@faustundkraus.de)  
[www.faustundkraus.de](http://www.faustundkraus.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.