

### Traumgrundstück in bester Lage



Objekt-Nr. 7124#aGWeY7

**Wohnen**

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Dave Baumert  
Telefon: 030 6519137  
Mobil: 0170 7961799

13055 Berlin  
Berlin

Grundstücksfläche

400,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

nach Absprache



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In gefragter Lage von Berlin-Lichtenberg präsentiert sich dieses 400 m<sup>2</sup> große Baugrundstück als ideale Grundlage für Ihr individuelles Bauprojekt. Eingebettet in eine ruhige, aber bestens angebundene Umgebung, bietet das Grundstück zahlreiche Möglichkeiten zur Realisierung eines Wohntraums – sei es ein modernes Einfamilienhaus, ein Bungalow oder eine andere maßgeschneiderte Lösung.

Machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem Traum vom Eigenheim – dieses Grundstück bietet Ihnen alle Möglichkeiten!

## Sonstiges

Modernisierungsmaßnahmen:

seit 2021

Toiletten, Waschbecken, Mischbatterien in Dusche und Wanne erneuert

Dachflächenfenster Dichtungen ausgetauscht, und auf der Süd Ost Seite die Rollläden erneuert

Badfenster auf der Nord-Ost Seite (Dachflächenfenster) erneuert (Kunststofffenster und im Kinderzimmer Dachflächenfenster auf der Nordseite neu eingebaut Kunststofffenster

Rollläden im Wohnzimmer, im Gästezimmer eingebaut

Überall Rollläden außer an folgenden Fenstern: Nordseite Küche, HWR, Dachflächenfenster Nordseite und Bad

Wohnzimmer und Gästezimmer Bodenbeläge erneuert Vinyl

Wohnzimmer renoviert und neue Tapeten

Gasheizung 2019 erneuert von Buderus

Dach ca. 2021 geprüft

Dachunterstand auf der Wetterseite zum Teil erneuert

Verbrauch aktuell:

Wasser ca. 24€/m

Müll ca. 20€/m

Gas ca. 57€/m

Strom: 64€/m

Winterdienst ca. 25€/m optional

Gebäudeversicherung ca. 37€/m

## Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer gefragten Lage im Berliner Stadtteil Lichtenberg, die durch eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und grüner Umgebung überzeugt.

Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen ist bequem zu Fuß erreichbar: Von Kaufland und dem Storchenhof Ärztehaus über den Baumarkt Globus bis hin zu Ikea und Höffner sowie dem vielseitigen Allee-Center. Auch für eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gesorgt: Die Tramlinien 17, 27, M6 und 16 sind in nur ca. 3 Minuten zu Fuß erreichbar.

Von der nahegelegenen Tramhaltestelle gelangen Sie in nur 5 Stationen zum S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost, der Ihnen eine schnelle Verbindung in andere Teile der Stadt ermöglicht. Auch größere Einkaufszentren wie das Lindencenter (ca. 10 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln) und das Eastgate (3 Stationen mit der Tram) sind bequem erreichbar.

Die ausgezeichnete Infrastruktur, verbunden mit kurzen Wegen zu Schulen, Ärzten und Freizeitmöglichkeiten, macht diese Lage besonders attraktiv – ideal für Familien und alle, die die Nähe zur Stadt mit praktischem Komfort verbinden möchten.

## Courtage

7,14%