



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TS-68205

Traumhaus für zwei Generationen!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

539.000,00 €

3,57% inkl. 19% MwSt vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Exposé inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	180,0 m²
Grundstücksfläche	453,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1974
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Küche	Einbauküche
Kamin	
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.05.2035
Energiebedarf	226,8
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	26.05.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das angebotene Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage im beliebten Berliner Ortsteil Lichtenrade, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Adresse Hoeschweg 9 liegt angenehm zurückversetzt in zweiter Reihe – ideal für alle, die ein Zuhause mit Privatsphäre und gleichzeitig guter Anbindung suchen.

Lichtenrade zählt zu den grüneren Wohnlagen im Süden Berlins und vereint kleinstädtisches Flair mit der Nähe zur Metropole. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, ruhigen Straßen und zahlreichen Grünflächen. Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar.

Auch Familien kommen hier auf ihre Kosten: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Erholung und Freizeit laden nahegelegene Parks, Felder und das Landschaftsschutzgebiet rund um das Wäldchen am Königsgraben zu Spaziergängen, Radtouren und Naturgenuss ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: Die S-Bahnstation Lichtenrade (S2) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Über die B96 und die A10 (Berliner Ring) erreichen Sie auch mit dem Auto schnell die Innenstadt, den Flughafen BER sowie das Berliner Umland.

Fazit:

Eine ruhige und grüne Wohnlage mit perfekter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die das Leben im Süden Berlins genießen möchten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses vielseitige Zweifamilienhaus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten – ob als großzügiges Familiendomizil mit Einliegerwohnung, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Vermietung.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss beeindruckt mit ca. 130 m² Wohnfläche, drei gut geschnittenen Zimmern, einem Badezimmer, separatem WC und zusätzlichem Gäste-WC. Die Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet.

Vom großzügigen Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die große, sonnige Südterrasse, die zum Verweilen und Genießen einlädt.

Ein echtes Highlight ist der weitläufige Kellerbereich: Hier erwarten Sie ein stimmungsvoller Partyraum mit offenem Kamin, ein Billardraum oder weiterer sowie zwei geräumige Abstellräume. Die große Garage bietet zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss befindet sich eine ca. 50 m² große, separate 2-Zimmer-Wohnung mit eigener Küche (inkl. Einbauküche) und zwei Abstellräumen – ideal für erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung.

Die Bodenbeläge in beiden Einheiten wurden bewusst offen gelassen, damit Sie als zukünftiger Eigentümer Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche einbringen und Ihrem neuen Zuhause Ihre persönliche Note verleihen können.

Die ruhige Lage in zweiter Reihe garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre – und dennoch befinden Sie sich in angenehmer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und allem, was das tägliche Leben erleichtert.

Ein Haus, viele Möglichkeiten – entdecken Sie die Potenziale dieses besonderen Objekts bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Zweifamilienhaus befindet sich auf einem sonnigen Grundstück mit 453 m² Fläche und wurde in massiver Bauweise errichtet – ein solides Fundament für komfortables und langlebiges Wohnen.

Die Immobilie ist mit einer modernen Brennwert-Ölheizung (Baujahr 2007) ausgestattet. Vier große Öltanks mit je 2.000 Litern sorgen für eine zuverlässige und langfristige Versorgung. Im Jahr 2011 wurde das Dach umfassend erneuert – inklusive neuer Holzverlattung und einer zeitgemäßen Kaltdachdämmung, was nicht nur die Energieeffizienz verbessert, sondern auch den Werterhalt der Immobilie sichert.

Zwischen 2008 und 2011 wurden sämtliche Badezimmer modernisiert und präsentieren sich heute in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Die verbauten zweifach verglasten Holzfenster bieten eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstützen die energetische Effizienz des Hauses. In der Hauptwohnung sind die Fenster zusätzlich mit elektrischen Rollläden ausgestattet – für mehr Komfort, Sicherheit und Sonnenschutz.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Terrasse, die mit einer großen elektrischen Sonnenmarkise ausgestattet ist – perfekt für entspannte Stunden im Freien, ganz gleich zu welcher Tageszeit. Die Immobilie verfügt zudem über eine große Garage, die gleich doppelt punktet: mit je einem elektrischen Rolltor an der Vorder- und Rückseite, was für praktische Durchfahrtsmöglichkeiten und flexible Nutzung sorgt.

Der Keller bietet mit seinem großzügigen Partyraum samt offenem Kaminofen sowie vier zusätzlichen Abstellräumen viel Platz für Hobby, Freizeit oder Stauraum. Die kleinere Wohnung im Obergeschoss profitiert zusätzlich von zwei separaten Abstellräumen, wobei einer davon hervorragend als Homeoffice oder kleines Büro genutzt werden kann.

Fazit:

Dieses Haus überzeugt durch seine solide Substanz und zahlreiche Ausstattungsdetails, die Komfort, Funktionalität und Individualität ideal vereinen – ein Zuhause mit Charakter und vielen Möglichkeiten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und ist Vor-Ort nachprüfbar. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Um mehr über dieses schöne Zweifamilienhaus zu erfahren, vereinbaren wir sehr gerne mit Ihnen einen persönlichen oder virtuellen Besichtigungstermin.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.

Auf unserer Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Suchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

FALC Immobilien

Thomas Sponfeldner | Dipl.-Volkswirt

Büro (06:00 - 22:00 Uhr): 0800 – 646 0 646 (kostenfrei)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

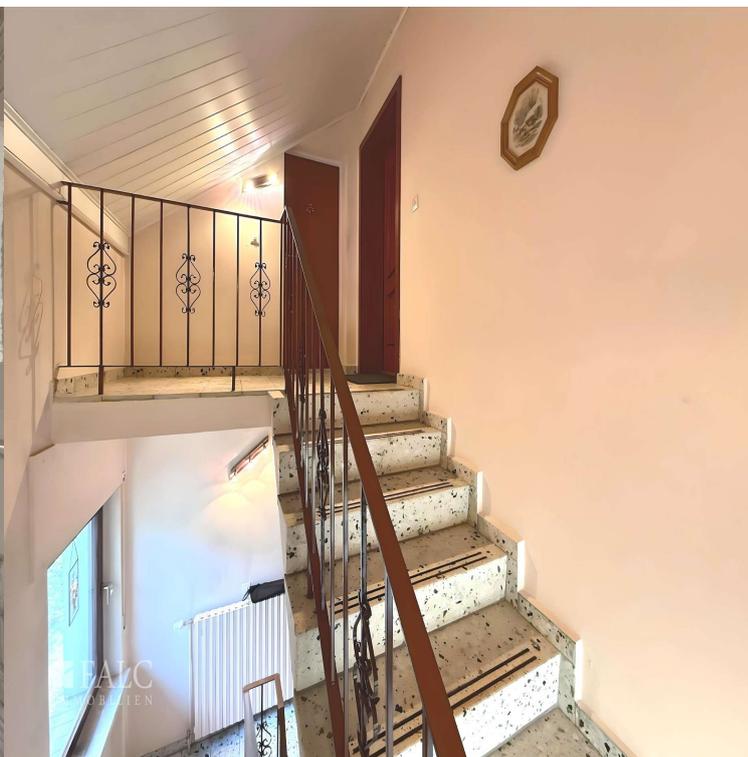
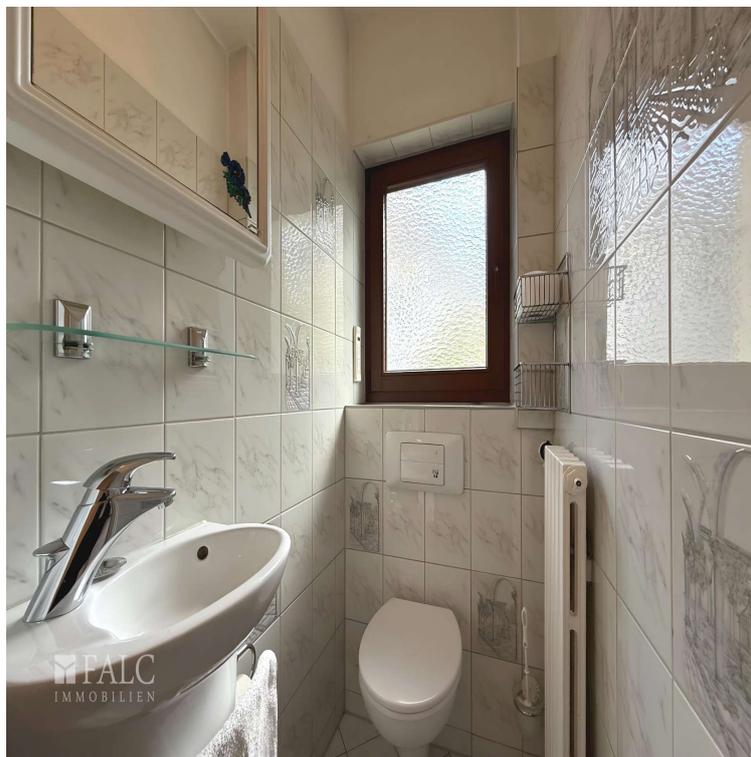
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

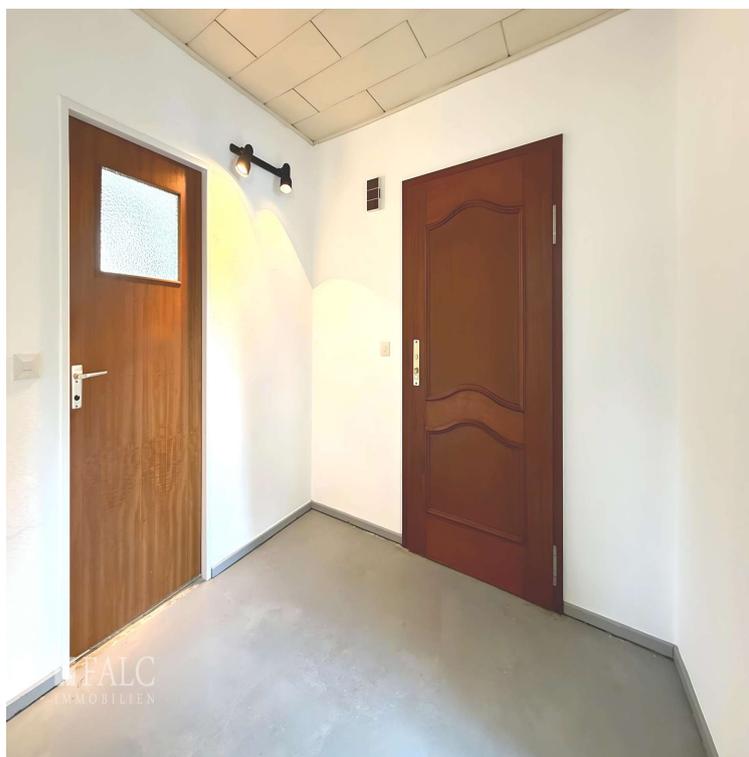
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

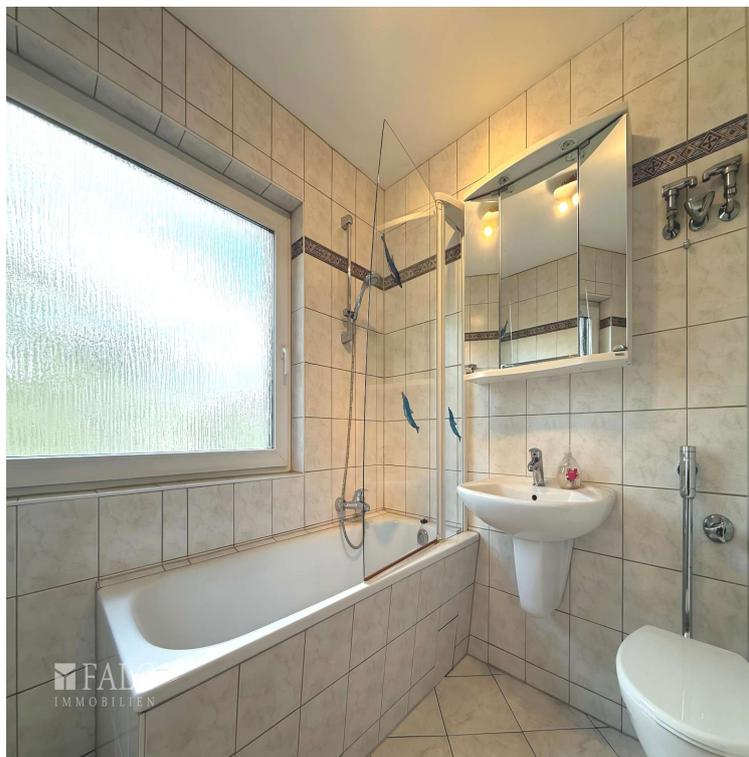
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

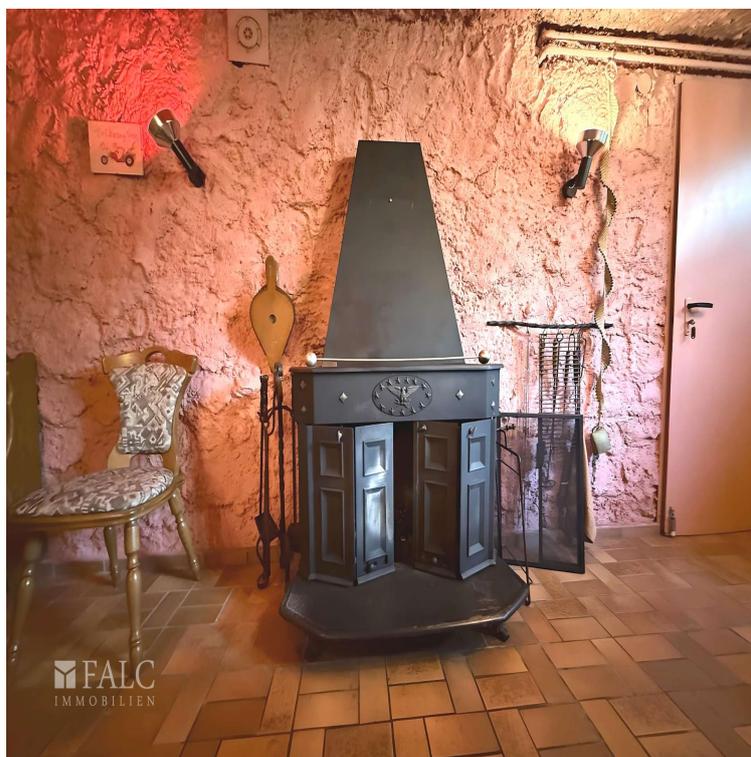
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

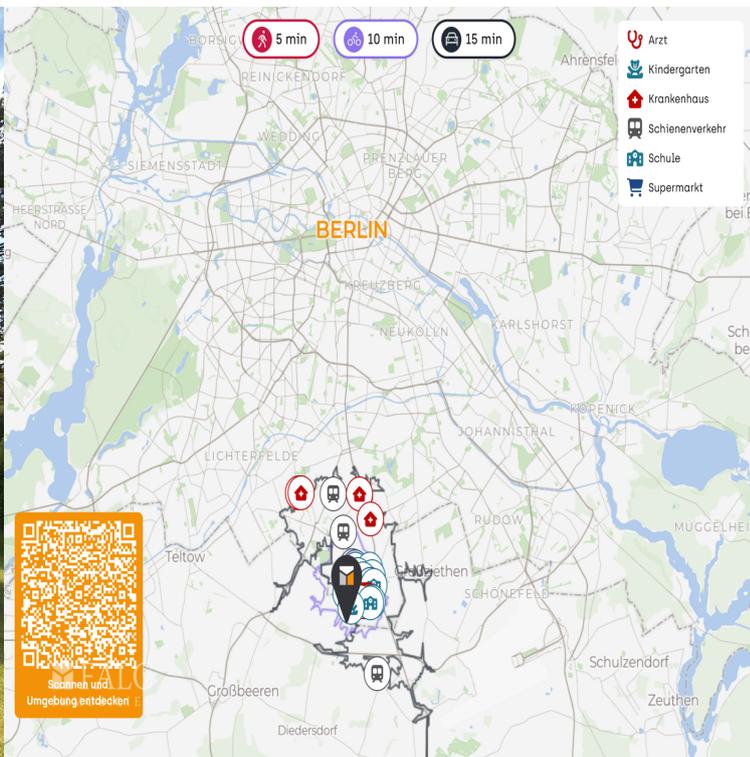
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

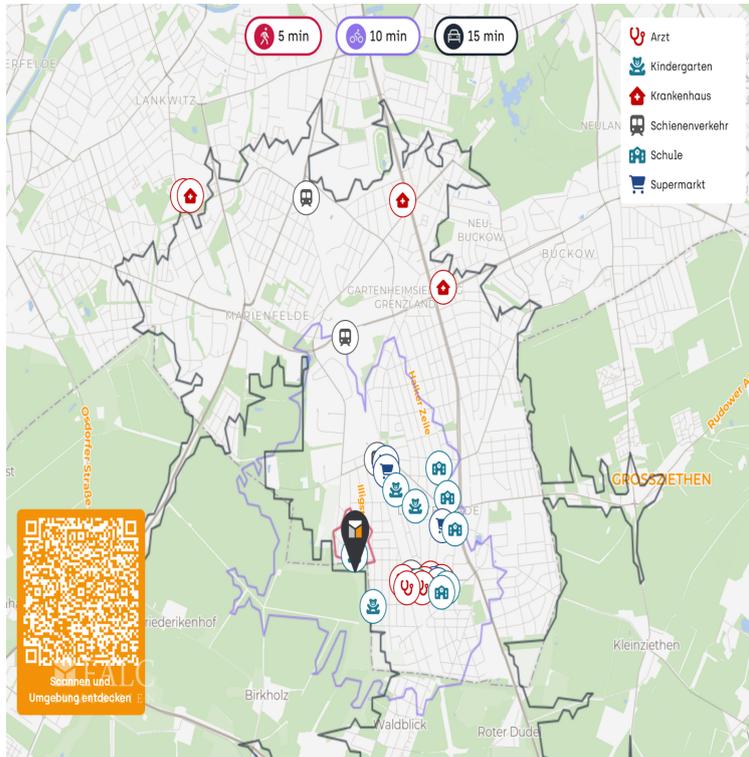


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

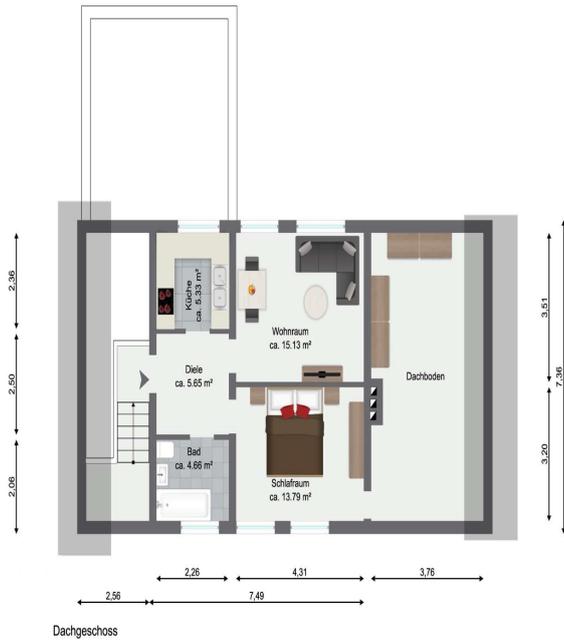


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)