

Berlin - Steglitz

# Ein Zuhause mit Seltenheitswert – Maisonette direkt am Teltowkanal

Objektnummer: 26331024



**KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26331024	Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnfläche	ca. 98,5 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1997		

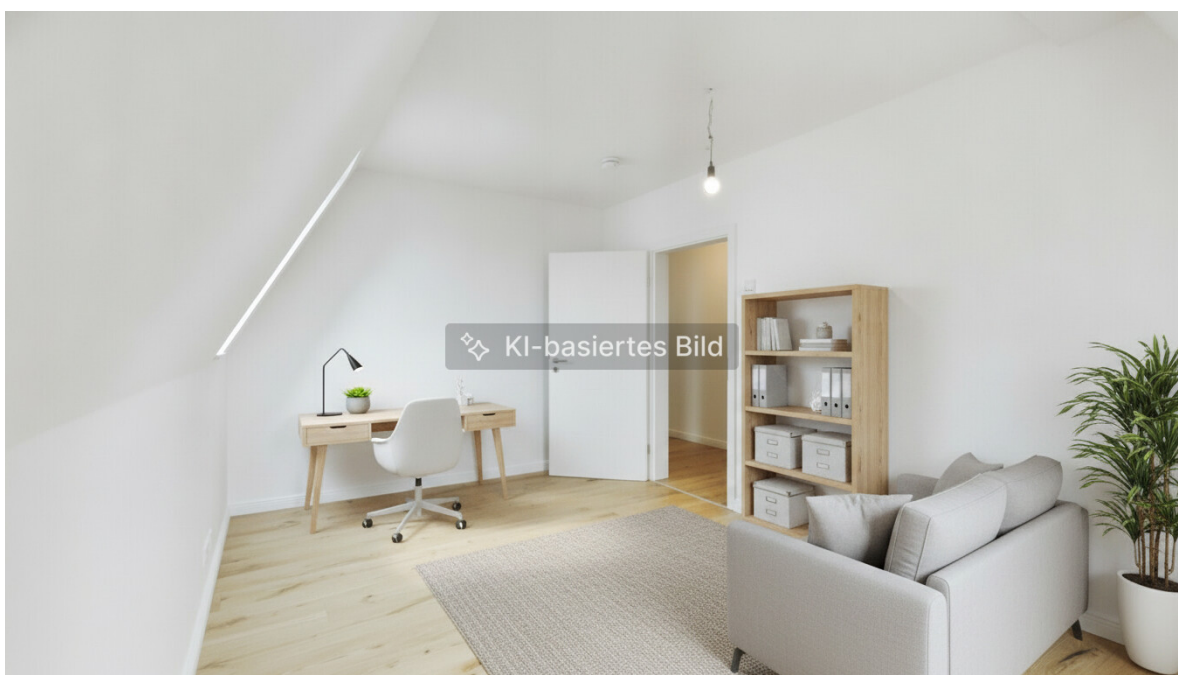
**Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>25.02.2034</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>94.00 kWh/m²a</b>
		<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1997</b>

Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Die Immobilie



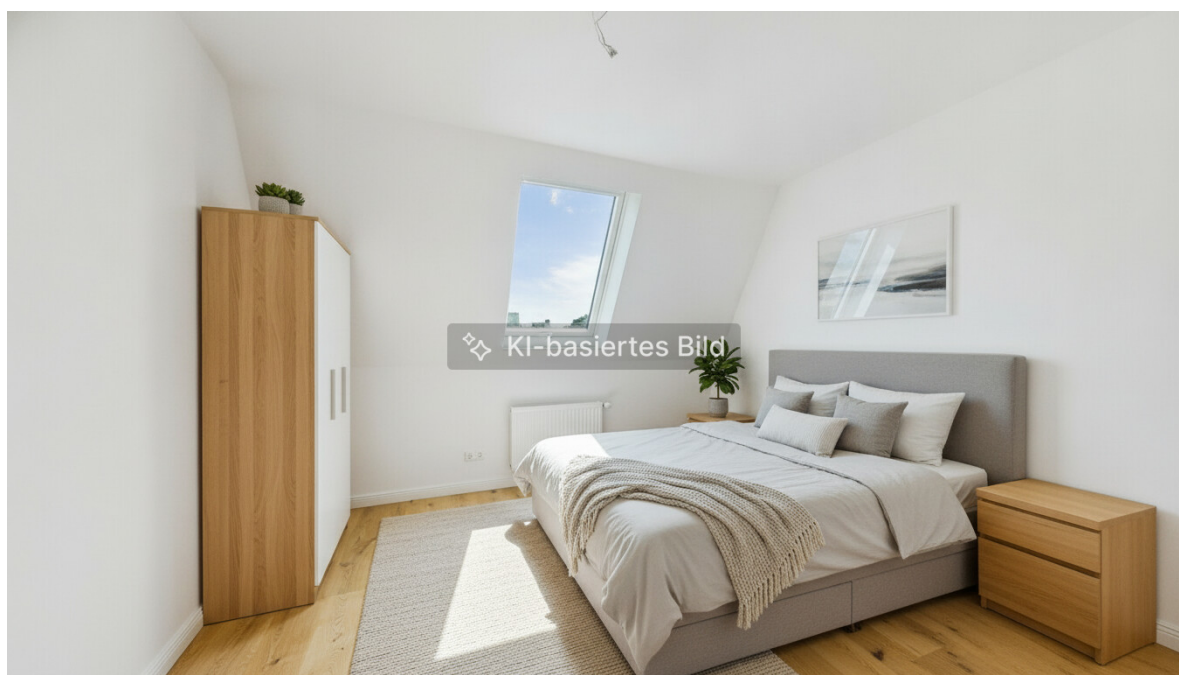
Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 98,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen und verbindet großzügige Platzverhältnisse mit modernem Wohnkomfort.

Im Rahmen umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurde die Wohnung auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Die Arbeiten wurden erst kürzlich abgeschlossen, sodass die Wohnung frisch fertiggestellt und ab sofort bezugsfrei ist. Helle Räume, hochwertige Echtholz-Eichendielen sowie stilvoll gestaltete Sanitärbereiche schaffen ein elegantes und zugleich zeitloses Wohnambiente.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Die Bäder verfügen über Sanitärobjekte von Villeroy & Boch sowie moderne Armaturen von Hansgrohe und verbinden Funktionalität mit anspruchsvollem Design. Sämtliche Fenster sind mit elektrisch steuerbaren Rollläden ausgestattet, die nicht nur für eine optimale Verdunklung in den Nachtstunden sorgen, sondern auch an warmen Sommertagen ein komfortables Raumklima unterstützen.

Der Maisonette-Grundriss ermöglicht eine klare Strukturierung der Wohnbereiche. Durch die Aufteilung auf zwei Ebenen entsteht eine optimale Trennung von Wohn- und Schlafbereich, die sowohl Privatsphäre als auch flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Obergeschoss verbindet eine kleine Galerie die Räume und unterstreicht den offenen Charakter der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Balkon mit unverbaubarem Blick in Richtung Teltowkanal. Die sonnige Südausrichtung sorgt für lichtdurchflutete Räume und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien mit einem weitläufigen Ausblick zu genießen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein modernes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Die separate Küche bietet ausreichend Platz und ermöglicht eine funktionale Trennung von Kochen und Wohnen.

Große Fensterflächen sorgen in Verbindung mit der optimalen Südausrichtung für eine hervorragende Belichtung aller Wohnbereiche und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Grundriss, moderner Technik und der Aufteilung über zwei Ebenen macht diese Wohnung zu einer attraktiven Wohnlösung für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit

**Homeoffice-Bedarf.**

**Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Maisonette-Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.**

**Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz**

## **Ausstattung und Details**

- Flur
  - Wohnzimmer
  - Küche
  - Gäste WC
  - Kinder-/Arbeitszimmer
- Obere Etage:**
- Flur
  - Wannenbad
  - Schlafzimmer
  - Kinder-/Schlafzimmer
  - Abstellraum

**Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen, gewachsener Nachbarschaft und einer ausgezeichneten Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Familien profitieren von kurzen Wegen: Mehrere Kindertagesstätten sind bereits in einem Umkreis von etwa 500 bis 800 Metern erreichbar. Schulen verschiedener Bildungsstufen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sind größtenteils innerhalb von 1 bis 1,5 Kilometern erreichbar.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend. Arzt- und Zahnarztpraxen befinden sich in einem Radius von rund 500 Metern bis 1 Kilometer und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der S-Bahnhof Berlin-Lankwitz mit Anschluss an die Linien S25 und S26 liegt nur etwa 700 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Ergänzt wird die hohe Wohnqualität durch zahlreiche Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien einladen. Lankwitz zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Berliner Süden und überzeugt durch die gelungene Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

**Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26331024 - 12247 Berlin - Steglitz**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**