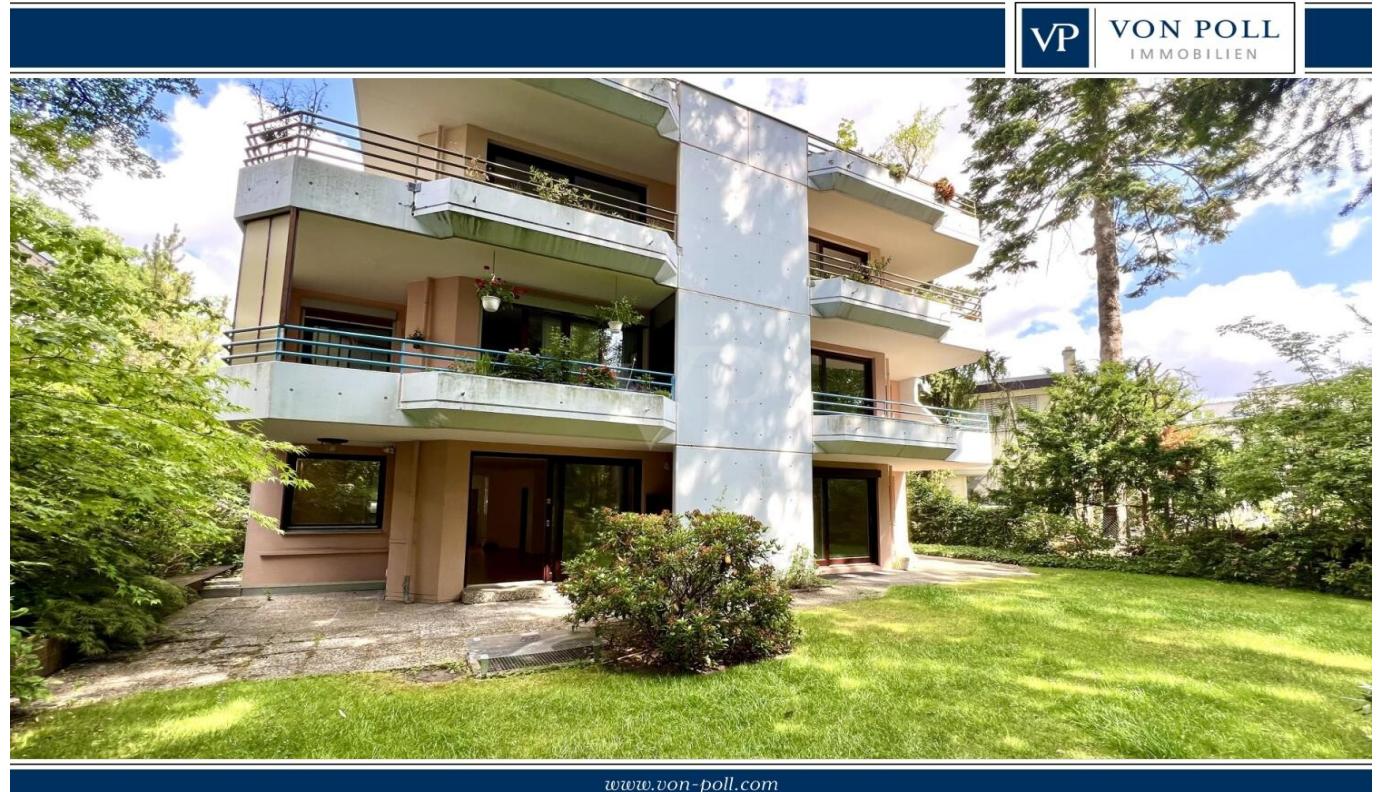


Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Modernized 3-room ground floor apartment with large south-east facing terrace and quiet garden view

Property ID: 25331045



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92,29 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

At a glance

Property ID	25331045
Living Space	ca. 92,29 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1980

Purchase Price	380.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	149.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.03.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

The property



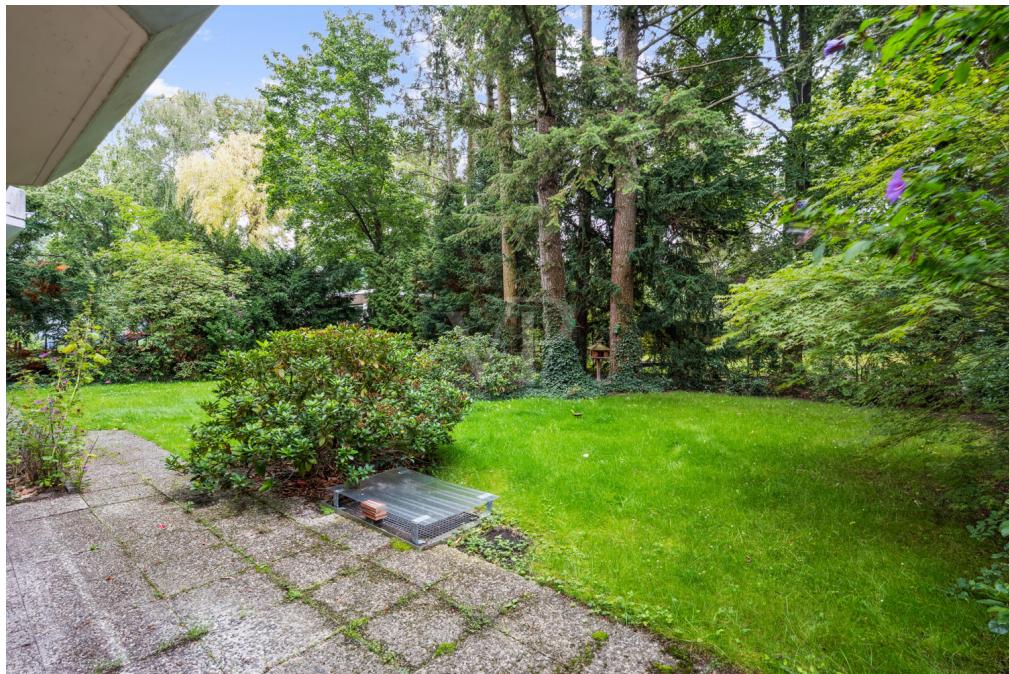
Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

The property



Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

The property



Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

The property



Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

The property



Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

The property



Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

The property



Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 81 45 46 90



Shop Berlin Licherfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | lichterfelde@von-poll.com



Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

The property



Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

The property



Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

A first impression

Urban living in Lankwitz with a tranquil garden oasis: Welcome to your new home with a large terrace and beautiful views of the well-maintained garden! This largely modernized 3-room apartment on the ground floor of a well-kept multi-family building boasts a well-designed layout and a special highlight: a spacious terrace with direct access to the beautifully landscaped communal garden. A green haven in the heart of the city!

Approximately 92 m² of living space awaits you, featuring a generous living and dining room with a semi-open kitchen, a well-proportioned bedroom, and an additional, smaller room accessible from the bedroom – ideal as a study or dressing room. The modern kitchen is perfect for cooking together. The bathroom has a walk-in shower and modern fixtures. A small, separate utility room with a washing machine connection is also available. A large cellar completes the offering. This apartment combines modern living comfort with a connection to nature in an urban setting – perfect for singles, couples, or professionals working from home. We would be delighted to show you this lovely apartment in person! If you are interested in purchasing a spacious 1-room apartment in addition to this apartment, which is located right next door and can be connected to the 3-room apartment via a wall opening, please feel free to contact us.

Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Details of amenities

- ca. 92,29 m² Wohnfläche
- 10-Parteien-Haus
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 995 m².
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- 3 Zimmer insgesamt:
- Großes Wohnzimmer mit Schiebetür zur Süd-Ost-Terrasse
- Schlafzimmer
- Weiteres kleines Zimmer, das direkt vom Schlafzimmer erschlossen ist
- Geräumige halb-offene Küche mit modernen Geräten und viel Stauraum
- Innenliegendes Bad mit großer Eckdusche
- Großer Kellerraum
- Ölzentralheizung
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt aktuell 573,31 € zuzüglich 90,83 € Instandhaltungsrücklage pro Monat.

Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

All about the location

Der Stadtteil Lankwitz gehört zum Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Wohngegend ist geprägt durch eine ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre mit einer gewachsenen, bürgerlichen Struktur, sehr guter städtischer Infrastruktur und einem hohen Wohnwert.

Die Wohnung liegt im Herzen von Lankwitz in einer von hohen Bäumen gesäumten ruhigen Wohnstraße mit perfekter Anbindung an die Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt sowie umliegende Stadtteile. Die S-Bahn-Station Lankwitz erreichen Sie zu Fuß nach 400 Metern. Von hier bringt Sie die S 25 oder S 26 in 7 Minuten zum Bahnhof Südkreuz oder - beispielsweise - in 16 Minuten zum Brandenburger Tor.

Mehrere Buslinien befinden sich ebenfalls in nächster Nähe (z. B. Bus M82, 181, X83, 283) – diese verbinden mit Steglitz, Tempelhof, Rathaus Steglitz (U9) und weiteren Zielen.

Mit dem Auto sind Sie über die Stadtautobahn in 20 bis 30 Minuten in der Innenstadt und nach etwa 25 bis 30 Minuten erreichen Sie den Flughafen BER.

In fußläufiger Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterbildende Schulen.

Mit dem Gemeindepark Lankwitz (mit Tiergehege, Spielplätzen und Sportplätzen), dem Bäkepark und mehreren Sporteinrichtungen, kleinen Theaterbühnen und Stadtteilzentren kommt auch die Freizeitgestaltung nicht zu kurz.

Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 149.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com