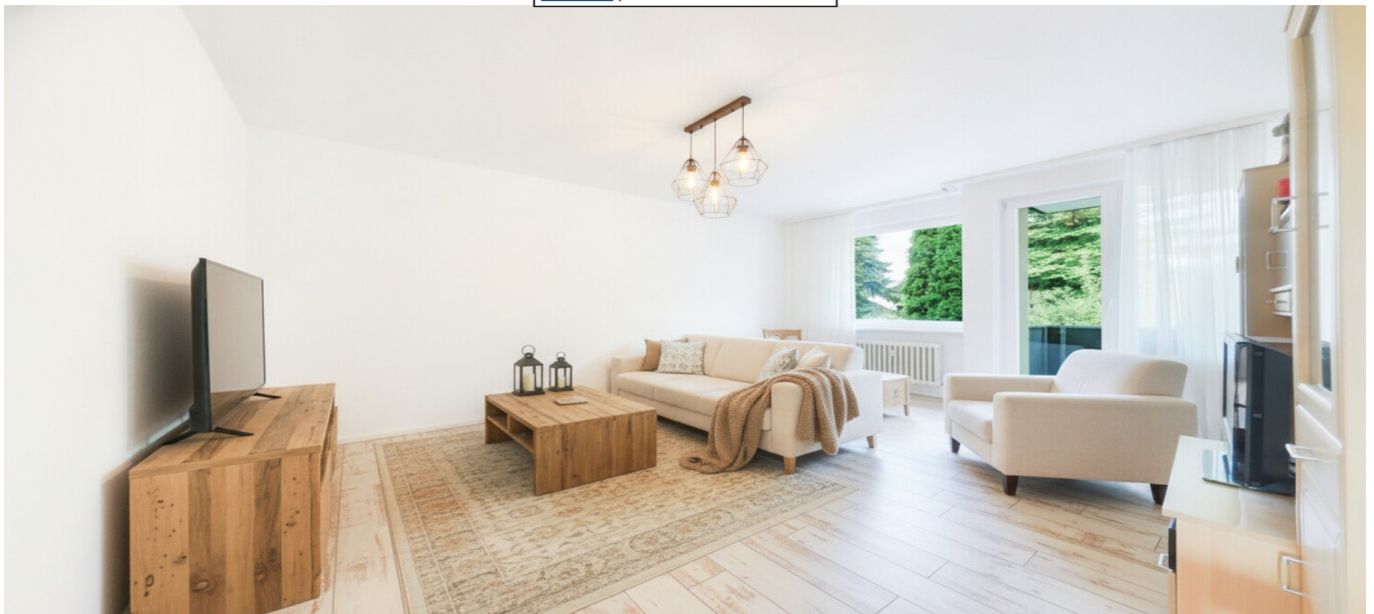


Berlin - Lankwitz

Klein, hell und gemütlich - 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Lankwitz

Property ID: 26331030



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50,07 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

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

Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

At a glance

Property ID	26331030
Living Space	ca. 50,07 m ²
Floor	1
Rooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1961

Purchase Price	210.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained

Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.10.2033

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	104.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1961

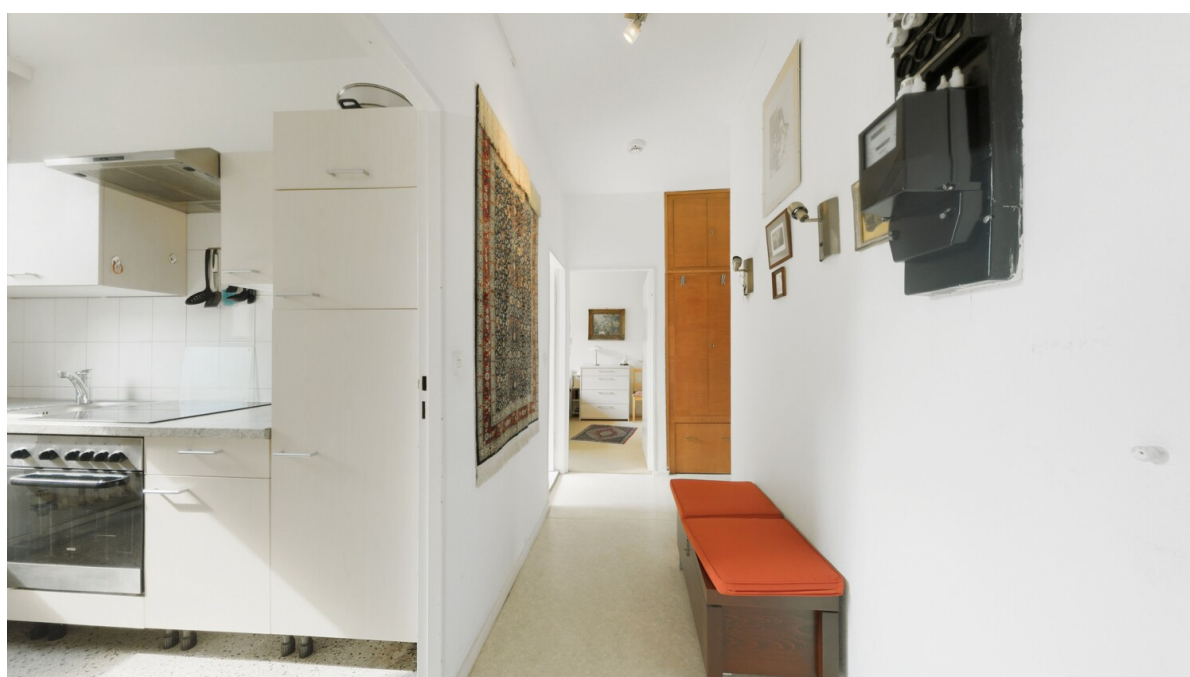
Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

The property



Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

The property



Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

The property



Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

The property



Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

The property



Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

The property



Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

The property



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

The property



Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

The property



Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

A first impression

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in Berlin-Lankwitz bietet ein angenehmes Zuhause für Singles oder Paare, die eine überschaubare und gemütliche Wohnung mit einem schönen Außenbereich suchen. Helle Räume, ein praktischer Grundriss und ein Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof verleihen der Wohnung ihren besonderen Wohncharakter.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den freundlich und hell gestalteten Flur. Eine praktische Einbaulösung bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt dafür, dass Jacken, Schuhe und Alltagsgegenstände gut untergebracht werden können. Von hier aus sind die einzelnen Räume bequem erreichbar.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen kleinen Essbereich. Durch die großen Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum und sorgt für eine freundliche Wohnatmosphäre. Besonders schön ist der direkte Zugang zum Balkon.

Der Balkon ist zum begrünten Innenhof ausgerichtet und bietet einen ruhigen Platz im Freien. Ob morgens bei einer Tasse Kaffee oder am Abend zum Entspannen – hier lässt sich mit Blick ins Grüne ein kleines Stück Ruhe vom Alltag genießen.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Durch das vorhandene Fenster ist die Küche angenehm hell und kann zudem gut gelüftet werden.

Das Schlafzimmer ist kompakt und gemütlich geschnitten. Es bietet Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank und eignet sich damit besonders gut als persönlicher Rückzugsort für Singles oder Paare.

Das hell gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Fenster mit satiniertem Glas sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die freundliche Gestaltung und die natürliche Belichtung sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Ein praktischer Pluspunkt der Wohnung ist der eigene Stellplatz direkt am Haus. So lässt sich das Auto bequem und ohne lange Parkplatzsuche in unmittelbarer Nähe zur Wohnung abstellen.

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, ihre gemütliche Größe und den schönen Balkon mit Blick in den grünen Innenhof. Sie ist ideal

für Menschen, die kein großes Zuhause benötigen, sondern einen persönlichen und unkomplizierten Rückzugsort suchen.

Ob als erstes gemeinsames Zuhause für ein Paar oder als gemütliche Wohnung für einen Single – diese Wohnung bietet eine schöne Grundlage für ein entspanntes Leben in Berlin-Lankwitz.

Lernen Sie die Wohnung bei einer Besichtigung persönlich kennen und machen Sie sich selbst ein Bild von ihrem gemütlichen Charme.

Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

Details of amenities

Helle und freundliche 2-Zimmer-Wohnung

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof
- Separates Schlafzimmer
- Separate Küche mit Einbauküche
- Helles Tageslichtbad mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Praktischer Einbauschränk im Flur
- Große Fenster und angenehme Tageslichtverhältnisse
- Eigener Stellplatz am Haus
- Ruhige Ausrichtung zum begrünten Innenhof

Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

All about the location

Die Wohnung befindet sich in der Kaiser-Wilhelm-Straße im beliebten Berliner Ortsteil Lankwitz, einem Teil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Die Umgebung verbindet eine gewachsene Wohnstruktur mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Lebens.

Die Kaiser-Wilhelm-Straße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und weitere Dienstleister sind in der näheren Umgebung zu finden. Auch gastronomische Angebote und kleinere Geschäfte sorgen für eine angenehme Nahversorgung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Der S-Bahnhof Lankwitz ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine praktische Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt. Ergänzend befinden sich Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung.

Für den Alltag befinden sich zudem verschiedene Ärzte, Kindertagesstätten und Schulen in der näheren Umgebung. Auch Freizeitangebote sind gut erreichbar – unter anderem das Thalia Kino an der Kaiser-Wilhelm-Straße.

Lankwitz zeichnet sich insgesamt durch seine angenehm gewachsene Wohnstruktur und die gute Verbindung von urbaner Infrastruktur und eher ruhigem Wohnumfeld aus. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Erreichbarkeit der angrenzenden Ortsteile Steglitz und Zehlendorf sowie der Berliner Innenstadt.

Die Lage eignet sich damit besonders für Singles und Paare, die Wert auf eine gute Infrastruktur, kurze Wege und eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr legen.

Property ID: 26331030 - 12247 Berlin - Lankwitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

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

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com