

Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Amplio apartamento de 1 habitación en planta baja con terraza orientada al sureste y maravillosas vistas al jardín.

Número de propiedad: 25331046



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

PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 48,93 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

**Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## De un vistazo

Número de propiedad	25331046	Precio de compra	179.000 EUR
Superficie habitable	ca. 48,93 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1	Modernización / Rehabilitación	2018
Año de construcción	1980	Estado de la propiedad	cuidado
		Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	149.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.03.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propiedad



**Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Una primera impresión

Este atractivo apartamento de una habitación en planta baja impresiona por su espaciosa distribución, acabados de alta calidad y una ubicación céntrica y tranquila. El corazón del apartamento es el amplio salón-dormitorio con orientación sureste, que cuenta con una gran puerta corredera que da a una espaciosa y soleada terraza con acceso directo al cuidado jardín comunitario, un lugar ideal para los amantes de la naturaleza y quienes buscan tranquilidad. El apartamento se encuentra en una tranquila propiedad de un edificio plurifamiliar bien cuidado, rodeado de un precioso jardín, a poca distancia a pie de numerosas tiendas y del S-Bahn (tren de cercanías). Los aproximadamente 49 m<sup>2</sup> de superficie habitable se componen del espacioso salón-dormitorio, un pasillo con un práctico armario empotrado, una cocina equipada con muebles empotrados y una nueva placa de cocina con horno, y un moderno baño con luz natural, completamente renovado en 2018, con una amplia ducha a ras de suelo y sauna de vapor integrada. Un trastero en el sótano, también en buen estado, completa la oferta. Este apartamento es ideal para personas solteras, personas que viajan diariamente al trabajo o como una elegante segunda residencia. La combinación de una ubicación tranquila, comodidades modernas y una zona verde al aire libre la convierte en una joya residencial verdaderamente especial. Múdate y siéntete como en casa: este apartamento en planta baja con terraza y acceso al jardín ofrece un confort exclusivo en un espacio compacto. ¡Compruébalo tú mismo con una visita! Si también te interesa el apartamento adyacente de 3 habitaciones, también con amplia terraza y acceso directo al jardín, contáctanos. Los dos apartamentos se pueden conectar derribando una pared.

**Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## **Detalles de los servicios**

- ca. 48,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 10-Parteien-Haus
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 995 m<sup>2</sup>.
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- 1 großzügiges Wohn-/Schlafzimmer mit Schiebetür zur großen Süd-Ost-Terrasse
- Klimaanlage
- Laminat
- Separate Küche mit neuem Herd mit Backofen
- Flur mit modernem Einbauschränk
- Großzügiges Tageslichtbad mit moderner Dusche und integrierter Dampfsauna (2018 neu installiert)
- Kellerraum
- Ölzentralheizung
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt aktuell 246,57 € zuzüglich 48,33 € Instandhaltungsrücklage pro Monat.

**Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 149.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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