

Berlin – Lankwitz

## Appartement de 2 pièces avec loggia dans un quartier très calme !

CODE DU BIEN: 25331014



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

PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 51 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25331014
Surface habitable	ca. 51 m²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1966

Prix d'achat	239.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	31.50 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz**

# La propriété



## IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**

Baufinanzierungsbeauftragter  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)

VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

### WIR BIETEN IHNEN:

- BUDGET-CHECK:
- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzerifikat

### FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN







[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

The advertisement features three devices displaying the Von Poll Immobilien website. A desktop monitor in the background shows a search results page with a map and property details. In the foreground, a smartphone on the left displays a search filter page, and a tablet on the right displays a call-to-action message and a QR code.

**VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz**

## Une première impression

Bienvenue dans ce charmant appartement T3, situé au rez-de-chaussée surélevé/premier étage d'une résidence bien entretenue ! Le séjour spacieux est très lumineux grâce à ses grandes fenêtres et donne accès à une loggia exposée sud-est. La cuisine fonctionnelle est équipée de placards intégrés et offre un espace généreux pour cuisiner et pour le quotidien. La salle de bains moderne, également baignée de lumière naturelle, comprend une douche, un lavabo et des toilettes, et a été rénovée avec goût. Le couloir dessert les différentes pièces et dispose d'un placard intégré offrant un espace de rangement supplémentaire. La chambre possède un dressing pratique avec suffisamment de place pour vos vêtements et effets personnels. L'appartement bénéficie également de fenêtres à double vitrage modernes et de radiateurs, garantissant confort et efficacité énergétique. Le chauffage central au fioul a été installé en 1995. Une très grande cave est également incluse. Enfin, l'appartement est situé dans un quartier calme et bien entretenu, idéal pour ceux qui recherchent la tranquillité et la détente. Avec son agencement pratique, ses pièces de bonne taille et son mobilier moderne, elle peut devenir un véritable foyer où l'on se sent bien après des travaux de rénovation réalisables !



CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Détails des commodités

- großzügiges Wohnzimmer & schöne Loggia
- Loggia mit Süd - Ost - Ausrichtung
- Fenster mit moderner ISO - Doppelverglasung
- moderne Heizkörper
- modernisiertes Badezimmer mit Dusche, Toilette & Waschtisch
- Einbauschränk im Flurbereich
- ältere Einbauküche, teilweise mit elektrischen Geräten
- großer Kellerraum zugehörig

**CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz**

## Tout sur l'emplacement

Lankwitz gilt seit jeher als attraktive Wohnlage im Süden Berlins. Gärten und Grünflächen, sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten ein angenehmes Wohnumfeld. Zum direkten Umfeld gehören ebenfalls die Seen im Westen und die nahegelegene Schlossstraße in Steglitz, aber auch lokale Zentren wie zum Beispiel der Kranoldplatz.

Der S-Bahnhof Lankwitz ist in ca. 10 Fußminuten zu erreichen. Von hier haben Sie eine hervorragende Anbindung via S - Bahn an die Innenstadt oder, über den ca. 25 Fußminuten entfernten Bahnhof Lichtenfelde Ost, via Regionalbahn an das Berliner Umland bis hoch zur Ostsee. Zudem befindet sich der Campus der BSP Business & Law School in unmittelbarer Entfernung zur Immobilie.

Wichtigste Magistrale ist die Kaiser Wilhelmstraße mit ihren vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, die im Norden über die Drakestraße an die B1 angebunden ist, welche nach Westen bzw. Osten führt. Ins südliche Umland so wie den südlichen Berliner Ring (A10) gelangt man innerhalb weniger Minuten über die nahegelegene Osdorfer Straße und dann die B101.

Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn A113 in ca. 30 - 35 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 31.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25331014 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin  
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90  
E-Mail: [berlin.lichterfelde@von-poll.com](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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