

Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée,  
modernisé, avec une grande terrasse exposée sud-  
est et une vue sur un jardin calme.

CODE DU BIEN: 25331045



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

PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92,29 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – 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: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## En un coup d'œil

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| CODE DU BIEN          | 25331045     |
| Surface habitable     | ca. 92,29 m² |
| Pièces                | 3            |
| Chambres à coucher    | 2            |
| Salles de bains       | 1            |
| Année de construction | 1980         |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 380.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.03.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 149.60 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1995                                        |

CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – 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: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz**

## Une première impression

Vivre en ville à Lankwitz avec un havre de paix dans un jardin : Bienvenue dans votre nouveau chez-vous avec une grande terrasse et une vue imprenable sur un jardin soigné ! Ce 3 pièces, en grande partie modernisé, situé au rez-de-chaussée d'un immeuble collectif bien entretenu, bénéficie d'une distribution bien pensée et d'un atout majeur : une terrasse spacieuse donnant directement sur un magnifique jardin commun paysager. Un véritable havre de verdure en plein cœur de la ville ! Environ 92 m<sup>2</sup> habitables vous attendent, comprenant un vaste séjour/salle à manger avec cuisine semi-ouverte, une chambre de belles dimensions et une pièce supplémentaire plus petite, accessible depuis la chambre – idéale comme bureau ou dressing. La cuisine moderne est parfaite pour cuisiner ensemble. La salle de bains est équipée d'une douche à l'italienne et d'installations modernes. Une petite buanderie séparée avec branchement pour lave-linge est également à votre disposition. Une grande cave complète ce bien. Cet appartement allie le confort moderne à un lien privilégié avec la nature en milieu urbain – idéal pour les célibataires, les couples ou les professionnels en télétravail. Nous serions ravis de vous faire visiter ce charmant appartement ! Si vous souhaitez acquérir un spacieux studio en plus de cet appartement, situé juste à côté et communicant avec l'appartement de 3 pièces par une ouverture dans un mur, n'hésitez pas à nous contacter.

CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## Détails des commodités

- ca. 92,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 10-Parteien-Haus
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 995 m<sup>2</sup>.
- 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.

**CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## Plus d'informations

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 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: 25331045 - 12247 Berlin / Lankwitz – 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)