

Berlin / Lankwitz - Lankwitz

# Appartement spacieux d'une pièce au rez-de-chaussée avec terrasse exposée sud-est et vue magnifique sur le jardin

CODE DU BIEN: 25331046



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

**PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 48,93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

**CODE DU BIEN: 25331046 - 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: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25331046</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>198.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 48,93 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Pièces</b>	<b>1</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2018</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1980</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation finale d'énergie	<b>149.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>19.03.2029</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1995</b>

CODE DU BIEN: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331046 - 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: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Une première impression

Ce charmant appartement d'une pièce au rez-de-chaussée séduit par son agencement spacieux, ses finitions de qualité et son emplacement calme et central. Pièce maîtresse de l'appartement : un séjour/chambre généreux exposé sud-est, avec une large baie vitrée coulissante donnant sur une terrasse ensoleillée et spacieuse, offrant un accès direct au jardin commun bien entretenu – un véritable atout pour les amoureux de la nature et les personnes en quête de tranquillité. L'appartement se situe dans une résidence calme, au sein d'un immeuble bien entretenu et entouré d'un magnifique jardin paysager – à proximité immédiate de nombreux commerces et du S-Bahn (train de banlieue). D'une superficie d'environ 49 m<sup>2</sup>, il comprend un séjour/chambre spacieux, un hall d'entrée avec un placard intégré pratique, une cuisine équipée avec une nouvelle cuisinière et un four, ainsi qu'une salle de bains moderne et lumineuse, entièrement rénovée en 2018, avec une grande douche à l'italienne et un sauna hammam intégré. Une cave en bon état complète ce bien. Cet appartement est idéal pour une personne seule, un(e) actif(ve) ou comme résidence secondaire élégante. L'alliance d'un emplacement paisible, d'équipements modernes et d'un espace vert extérieur fait de cet appartement un véritable bijou résidentiel. Installez-vous et sentez-vous chez vous : cet appartement en rez-de-chaussée, avec terrasse et accès au jardin, offre un confort de vie exclusif dans un espace compact. Venez le découvrir ! Si vous êtes également intéressé par l'appartement 3 pièces adjacent, lui aussi doté d'une grande terrasse et d'un accès direct au jardin, n'hésitez pas à nous contacter. Les deux appartements pourraient être réunis en abattant une cloison.

**CODE DU BIEN: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Détails des commodités

- 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.

**CODE DU BIEN: 25331046 - 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: 25331046 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 25331046 - 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)**