Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Großzügige 1-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Süd-Ost-Terrasse und herrlichem Blick in den Garten

CODE DU BIEN: 25331046

PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 48,93 m^2 • **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

CODE DU BIEN	25331046
Surface habitable	ca. 48,93 m²
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	1980

Prix d'achat	220.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

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

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.03.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

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

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

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T. : 030 81 45 46 90

Leading Real Estate Companies of the World

Shop Berlin Lichterfelde / Lankwitz I Curtiusstraße 3 I 12205 Berlin I lichterfelde@von-poll.com

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

Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihren großzügigen Schnitt, ihre hochwertige Ausstattung und die ruhige, dennoch zentrale Lage.
Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, nach Süd-Osten ausgerichtete Wohn-/Schlafzimmer mit großem Schiebetür-Element zur großen, sonnigen Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Gemeinschaftsgarten – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die Wohnung befindet sich auf einem ruhig gelegenen Grundstück in einem gepflegten Mehrfamilienhaus , umgeben von einem sehr schön angelegten Garten - fußläufig zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und zur S-Bahn.

Die etwa 49 m² Wohnfläche verteilen sich auf das großzügige Wohn-/Schlafzimmer, einen Flur mit praktischem Einbauschrank, eine Küche mit Einbaumöbeln und neuem Herd mit Backofen sowie ein modernes, erst im Jahr 2018 komplett neu gestaltetes, tagesbelichtetes Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche und integrierter Dampfsauna.

Ein gepflegter Kellerraum rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler oder als stilvolle Zweitwohnung. Der Mix aus ruhiger Lage, moderner Ausstattung und grünem Außenbereich macht sie zu einem besonderen Wohnjuwel.

Einziehen und wohlfühlen – diese Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartenanbindung bietet exklusiven Wohnkomfort auf kleinem Raum. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Falls Sie zusätzlich Interesse haben an einer direkt nebenan liegenden 3-Zimmer-Wohnung - ebenfalls mit großer Terrasse und direktem Gartenzugang - melden Sie sich gern bei uns.
Beide Wohnungen könnten durch einen Wanddurchbruch miteinander verbunden werden.

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

Détails des commodités

- ca. 48,93 m² Wohnfläche
- 10-Parteien-Haus
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 995 m².
- 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 Einbauschrank
- 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/(m²*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

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

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

www.von-poll.com