

Berlin / Lankwitz - Lankwitz

# Ευρύχωρο διαμέρισμα 1 δωματίου στο ισόγειο με βεράντα νοτιοανατολικού προσανατολισμού και υπέροχη θέα στον κήπο

Αριθμός ακινήτου: 25331046



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 198.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 48,93 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 1

**Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

**Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25331046
Επιφάνεια	ca. 48,93 m <sup>2</sup>
Δωμάτια	1
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	1980

Τιμή αγοράς	198.000 EUR
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2018
Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	149.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.03.2029	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1995

Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Το ακίνητο



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ελκυστικό διαμέρισμα ενός δωματίου στο ισόγειο εντυπωσιάζει με την ευρύχωρη διαρρύθμισή του, τα υψηλής ποιότητας φινιρίσματα και την ήσυχη αλλά κεντρική τοποθεσία του. Η καρδιά του διαμερίσματος είναι το ευρύχωρο σαλόνι/υπνοδωμάτιο με νοτιοανατολικό προσανατολισμό, με μια μεγάλη συρόμενη πόρτα που οδηγεί σε μια ευρύχωρη, ηλιόλουστη βεράντα με άμεση πρόσβαση στον καλοδιατηρημένο κοινόχρηστο κήπο - ένα πραγματικό αποκορύφωμα για τους λάτρεις της φύσης και όσους αναζητούν ηρεμία. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε μια ήσυχη ιδιοκτησία σε ένα καλοδιατηρημένο πολυκατοικία, περιτριγυρισμένο από έναν όμορφα διαμορφωμένο κήπο - σε κοντινή απόσταση με τα πόδια από πολλά καταστήματα και τον S-Bahn (προαστιακό τρένο). Ο χώρος διαβίωσης περίπου 49 τ.μ. περιλαμβάνει το ευρύχωρο σαλόνι/υπνοδωμάτιο, ένα διάδρομο με μια πρακτική εντοιχισμένη ντουλάπα, μια κουζίνα με εντοιχισμένα ντουλάπια και μια νέα κουζίνα με φούρνο, και ένα μοντέρνο, φυσικά φωτισμένο μπάνιο, πλήρως ανακαινισμένο το 2018, με μεγάλη καμπίνα ντους και ενσωματωμένη σάουνα ατμού. Μια καλοδιατηρημένη αποθήκη στο κελάρι ολοκληρώνει την προσφορά. Αυτό το διαμέρισμα είναι ιδανικό για άτομα που μένουν μόνοι, για όσους μετακινούνται καθημερινά ή ως κομψή δεύτερη κατοικία. Ο συνδυασμός μιας ήσυχης τοποθεσίας, σύγχρονων ανέσεων και ενός καταπράσινου εξωτερικού χώρου το καθιστά ένα πραγματικά ξεχωριστό οικιστικό στολίδι. Μετακομίστε και νιώστε σαν στο σπίτι σας - αυτό το ισόγειο διαμέρισμα με βεράντα και πρόσβαση στον κήπο προσφέρει αποκλειστική άνεση διαβίωσης σε έναν μικρό χώρο. Δείτε το μόνοι σας με μια επίσκεψη! Αν ενδιαφέρεστε και για το διπλανό διαμέρισμα 3 δωματίων - επίσης με μεγάλη βεράντα και άμεση πρόσβαση στον κήπο - επικοινωνήστε μαζί μας. Τα δύο διαμερίσματα μπορούν να συνδεθούν με την αφαίρεση ενός τοίχου.

**Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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