

Berlin - Lankwitz

Historisches Einfamilienhaus mit Potential in Lankwitz

Αριθμός ακινήτου: 26331018



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 650.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 203,35 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 763 m²

Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ??? ??????

?????? ????????	26331018	???? ??????	650.000 EUR
??????????	ca. 203,35 m²	?????	???????????
????? ??????	?????????????? ??????		???????????????
?????????	6	???????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ????????????	1910		MwSt.) des
			beurkundeten
		????????? ????????????	Kaufpreises
		?????????	???????
		?????????	?????????, ??????

Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?????????? ???? ?

?????????	???????? ???? ?	??????????????	BEDARF
?????????	?????????	?????????	
???? ???? ?	?????	?????? ???? ?	390.56 kWh/m ² a
???????????	03.05.2036	?????????	
??????????????		?????????	H
?????? ??		?????????	
???? ???? ?	?????	?????????	1910
		?????? ? ? ?	
		?????????	
		??????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

??? **?????** **?????????**

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1910 bietet ca. 203 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem etwa 763 m² großen Grundstück. Die klassische Architektur der 30er Jahre verleiht dem Objekt einen unverwechselbaren Charme, der durch zahlreiche Gestaltungsmerkmale dieser Zeit deutlich wird. Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, ist vollständig unterkellert und eröffnet vielseitige Möglichkeiten zur Nutzung zusätzlicher Flächen. Mit insgesamt sechs Zimmern und zwei Badezimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien, die großzügige Räume schätzen oder mehrere Generationen unter einem Dach vereinen möchten. Dank des durchdachten Zuschnitts lassen sich zwei getrennte Wohneinheiten umsetzen – ein deutlicher Vorteil für diejenigen, die das Haus als Mehrgenerationenhaus nutzen möchten oder eine Kombination von Wohnen und Arbeiten suchen. Das ausgebaute, helle Dachgeschoss bietet flexiblen Raum für verschiedene Nutzungskonzepte. Ob als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer – hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre im gesamten Dachgeschoss. Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bereithält. Hier finden Sie ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Gärtnern oder das Spielen der Kinder. Die großzügige Grundstücksfläche bietet zudem Anbau Potential, wenn Sie zusätzlichen Raum schaffen möchten. Eine Terrasse mit südlicher Ausrichtung lädt zum Verweilen im Freien ein und ergänzt das Raumangebot. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden am Nachmittag – hier genießen Sie viele schöne Momente im eigenen Zuhause. Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnideen und Gestaltungsvorstellungen umzusetzen. Die Ausstattung ist als einfach einzustufen, was Ihnen zusätzliche Freiheiten für eine Modernisierung und individuelle Anpassung an Ihre Wünsche bietet. Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung. Die Immobilie bietet viel Nutzfläche, die Sie nach Ihren persönlichen Anforderungen verwenden können. Der vollunterkellerte Bereich schafft zusätzlichen Stauraum für Hobby, Vorräte oder Werkstatt. Ein weiterer Vorteil liegt in den flexiblen Erweiterungsoptionen: Das Gebäude verfügt über entsprechendes Anbau Potential, sodass Sie für zukünftige Bedürfnisse bestens gerüstet sind. Ob als klassisches Einfamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus mit zwei separaten Wohneinheiten – dieses Objekt eröffnet verschiedenste Nutzungsperspektiven. Die charmante Architektur, der große Garten sowie die Terrasse mit Südausrichtung bieten eine solide Grundlage für Ihre Wohnträume. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten inspirieren und entdecken Sie das Potenzial, das in diesem sanierungsbedürftigen Haus steckt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?????????????? ???? ????????

**Hauseingang Hochparterre Fliesen
Treppenhaus mit Holztreppen und Holzgeländer.
Wohnungstür Erdgeschoss Holz.
Flur Bodenbelag Spanplatten, Einbauschränke
Wohnzimmer Parkett
Esszimmer Bodenbelag Spanplatten
Erker: Bodenbelag Spanplatte
Badezimmer Fliesen, Badewanne, WC, Waschbecken
Küche, Bodenbelag, keine Einbauküche vorhanden.
Fenster: Holz Doppelverglasung mit Rollläden.
Obergeschoss:
Wohnungstür Erdgeschoss Holz.
Flur Bodenbelag Spanplatten, Einbauschränke
Wohnzimmer Parkett
Esszimmer Bodenbelag Spanplatten
Erker: Bodenbelag Spanplatte
Badezimmer Fliesen, Dusche, WC, Waschbecken
Küche, Bodenbelag, keine Einbauküche vorhanden.
Fenster: Holz Doppelverglasung mit Rollläden.
Dachgeschoss:
Fußbodenbelag Spanplatte
Toilette, Waschbecken
Dachflächenfester**

Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

??? **???** **???** **???????????**

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnumfeld im südwestlichen Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf, im beliebten Ortsteil Lichterfelde/Lankwitz. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, kleineren Gewerbeeinheiten sowie viel Grün aus und bietet damit eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und entspannter Wohnqualität.

Die Lage selbst ist überwiegend als ruhige Anwohnerstraße geprägt und eingebettet in ein familienfreundliches Quartier mit gewachsener Nachbarschaft. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer sehr guten Anbindung an wichtige Verkehrsachsen und die umliegenden Stadtteile.

Die Nahversorgung ist hervorragend: In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Dienstleister des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot durch größere Einzelhandelsstandorte in der Umgebung sowie die gewachsenen Einkaufsbereiche rund um die S-Bahnhöfe in Lichterfelde, die ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen bieten.

Darüber hinaus laden kleine Cafés und Restaurants in der Umgebung zum Verweilen ein und unterstreichen den lebendigen, gleichzeitig entspannten Charakter des Viertels.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr sehr attraktiv.

Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie zu den nahegelegenen S-Bahnstationen wie Lichterfelde Ost, Lichterfelde Süd oder Osdorfer Straße. Von dort aus besteht eine direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt über das S-Bahn-Netz.

Mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen wie der Ostpreußendamm oder die Osdorfer Straße schnell erreichbar, die eine zügige Verbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch ins Umland bieten.

Auch die Nähe zur B101 ermöglicht eine komfortable Anbindung an das südliche Berliner Umland und das Land Brandenburg.

Familienfreundlichkeit, Schulen & Kitas:

Die Lage ist besonders bei Familien sehr beliebt. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen.

Der Bezirk Lichterfelde ist bekannt für seine gute Bildungsinfrastruktur mit renommierten Schulen und einem vielfältigen Angebot – von staatlichen Einrichtungen bis hin zu privaten und bilingualen Schulen.

Die kurzen Wege und das sichere, gewachsene Wohnumfeld machen den Standort besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Freizeit, Natur & Lebensqualität

Ein besonderer Pluspunkt dieser Lage ist die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebieten. Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen.

Der nahegelegene Berliner Mauerweg mit seinen beliebten Rad- und Spazierstrecken verbindet Natur, Geschichte und Freizeit auf einzigartige Weise und zählt zu den attraktivsten Erholungsrouten im Süden Berlins.

Zudem prägt der gesamte Ortsteil Lichterfelde durch seine historische Entwicklung als Villenkolonie mit viel Grün, großzügigen Straßenzügen und gewachsener Struktur bis heute das hochwertige Wohnumfeld.

Fazit:

Die Lage der Immobilie überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Wohnlage, kombiniert mit hervorragender Infrastruktur, sehr guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert.

Eine ideale Adresse für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig von einer grünen, entspannten Umgebung profitieren möchten.

Αριθμός ακινήτου: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

????? ????????????

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.

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: 26331018 - 12249 Berlin - Lankwitz

?????????? ????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com