

Berlin - Lankwitz

# Energetisch top saniertes Einfamilienhaus mit viel Charme

Αριθμός ακινήτου: 26331020



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 750.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 130 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 618 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

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

Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ??? ??????

|                    |                        |                 |  |
|--------------------|------------------------|-----------------|--|
| ???????            | 26331020               | ???? ??????     | 750.000 EUR  |
| ?????????          | ca. 130 m <sup>2</sup> | ?????           | ???????????  |
| ?????????          | 5                      | ??????????????? | ???????????????  |
| ?????????          | 2                      | ?????????????   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| ???? ????????????  | 1954                   |                 |  |
| ????? ???????????? | 1 x ????????           | ???????         | ???????, ????????  |

Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

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

| ???? ?????????                                 | ?????? ???????????<br>????? / ????? | ????????????????<br>???????????  | VERBRAUCH                   |
|--|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| ????????????<br>????????????????<br>?????????? | 03.05.2036                          | ???????? ???????????<br>???????????                                      | 111.91 kWh/m <sup>2</sup> a |
|  |                                     | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                | D                           |
|  |                                     | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1990                        |

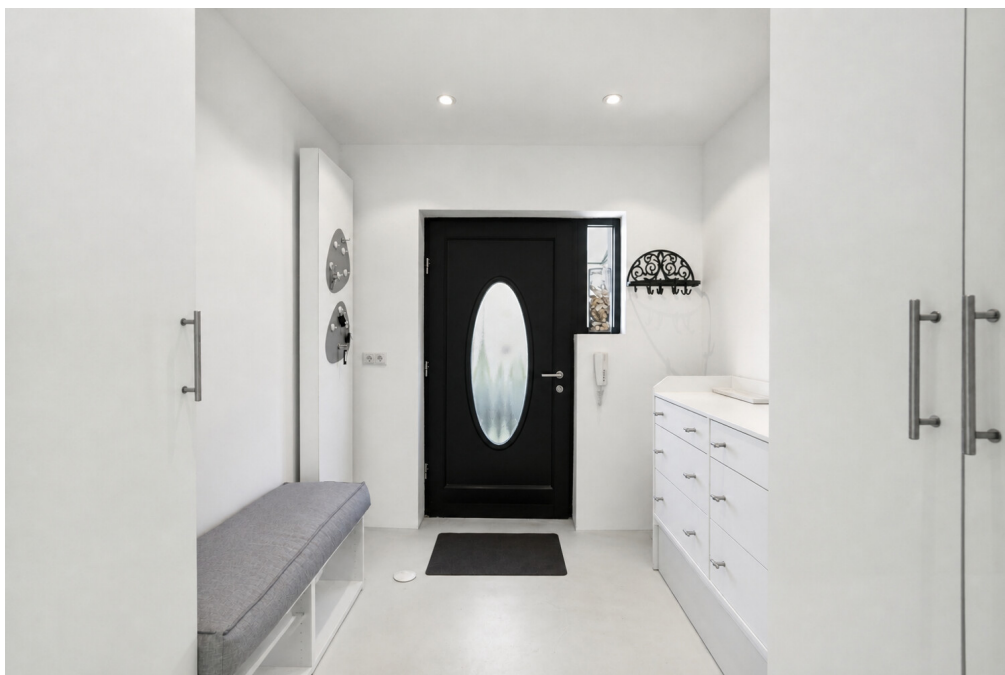
Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz**

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl. Das im Jahr 1954 errichtete Haus wurde 2005 umfassend modernisiert, sodass es heute einen zeitgemäßen Wohnkomfort bietet – ideal für Familien oder Paare mit mehr Platzbedarf.

Das rund 618 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit einem liebevoll angelegten Garten und altem Baumbestand. Der gepflegte Vorgarten sowie die großzügige Grünfläche im hinteren Bereich schaffen eine ruhige, grüne Atmosphäre – perfekt für entspannte Stunden im Freien, zum Gärtnern oder für Kinder zum Spielen.

Der helle Wohnbereich mit Zugang zur großen Wohnküche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Raumgefühl.

Der helle Holzfußboden unterstreicht das einladende Gesamtbild.

Insgesamt stehen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich auf beide Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich unter anderem ein Zimmer, das sich hervorragend als Homeoffice eignet – hell, ruhig und mit ausreichend Platz. Die privaten Räume im Obergeschoss verfügen jeweils über einen direkten Zugang zum Balkon, der einen schönen Rückzugsort mit Blick in den Garten bietet.

Die Ausstattung des Hauses ist gepflegt und von guter Qualität. Zwei Bäder sorgen für Komfort im Alltag: ein Duschbad mit Tageslicht im Erdgeschoss sowie ein Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss.

Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nebenflächen im Keller – sei es als Hauswirtschaftsraum, Hobbybereich oder zusätzlicher Stauraum. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die zugehörige Garage, die nicht nur praktischen Nutzen bietet, sondern auch den Komfort im Alltag erheblich steigert.

Die umfassende Modernisierung im Jahr 2005 umfasste alle wesentlichen Bereiche des Hauses. Zusätzliche energetische Investitionen, wie die Wärmepumpe aus 2025, ein neues Dach und die Fassadendämmung aus 2024 machen sich im für das Baujahr hervorragenden Energiewert bemerkbar.

Insgesamt handelt es sich um ein Haus, das großzügiges Wohnen, moderne Technik und ein schönes Grundstück auf angenehme Weise miteinander verbindet – ein Zuhause mit viel Potenzial zum Wohlfühlen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz**

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

- 618 m<sup>2</sup> Grundstück
- Gepflegter, schön angelegter Garten
- Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss
- Großzügiger heller Wohnbereich
- Große Wohnküche
- Wintergarten
- Zwei Bäder (mit Dusche im Erdgeschoss mit Badewanne im Obergeschoss)
- Balkon
- Keller gut nutzbar

**Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz**

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Lankwitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf), welche sich durch eine angenehme Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün auszeichnet und bietet somit eine hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte befinden sich unter anderem entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße sowie im nahegelegenen Ortskern von Lankwitz.

Für Familien besonders attraktiv ist das gute Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Mehrere Einrichtungen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der S-Bahnhof Marienfelde (S2) sind schnell erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Ergänzt wird dies durch mehrere Buslinien, die eine gute Vernetzung innerhalb des Bezirks und zu angrenzenden Stadtteilen gewährleisten.

Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, unter anderem über die B101 sowie die nahegelegene Stadtautobahn.

Zahlreiche Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten, wie der Gemeindepark Lankwitz oder der Teltowkanal, laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig sehr guter Infrastruktur sowie schneller Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt.

**Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26331020 - 12249 Berlin - Lankwitz**

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

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

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

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

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

---

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