

Berlin / Lankwitz - Lankwitz

# Tágas, 1 szobás, földszinti apartman délkeleti fekvésű terasszal és csodálatos kerti kilátással

VP azonosító: 25331046



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

VÉTELÁR: 198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 48,93 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

**VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Áttekintés

VP azonosító	25331046
Hasznos lakótér	ca. 48,93 m <sup>2</sup>
Szobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1980

Vételár	198.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	149.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.03.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Az első benyomás

Ez a vonzó, földszinti, egyszobás lakás tágas elrendezésével, kiváló minőségű kivitelezésével és csendes, mégis központi elhelyezkedésével nyugodt le. A lakás szíve a nagyméretű, délkeleti fekvésű nappali/hálószoba, ahonnan egy nagy tolóajtó vezet egy tágas, napos teraszra, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a gondozott közös kertbe – igazi fénypont a természet szerelmeseinek és a nyugalomra vágyóknak. A lakás egy csendes telken található egy gondozott társasházban, gyönyörűen parkosított kerttel körülvéve – gyalogosan elérhető számos üzlet és az S-Bahn (elvárosi vasút). A körülbelül 49 m<sup>2</sup>-es lakótér magában foglalja a tágas nappali/hálószobát, egy praktikus beépített szekrényekkel ellátott elosztót, egy beépített szekrényekkel és új sütő tuzhellyel felszerelt konyhát, valamint egy modern, természetes megvilágítású, 2018-ban teljesen felújított fürdőszobát, amelyben nagyméretű, beépített zuhanyzó és beépített gozsauna található. Egy gondozott pincetároló teszi teljessé az ajánlatot. Ez a lakás ideális egyedülállóknak, ingázóknak vagy stílusos második otthonnak. A csendes elhelyezkedés, a modern szolgáltatások és a zöld kert kombinációja teszi ezt az ingatlant igazán különlegessé. Költözz be és érezd magad otthon – ez a földszinti, teraszos és kertkapcsolatos lakás exkluzív lakhatási kényelmet kínál egy kompakt térben. Gyozodj meg róla saját szemekkel egy megtekintéssel! Ha érdekel a szomszédos, 3 szobás lakás is – szintén nagy terasszal és közvetlen kertkapcsolattal –, kérjük, vedd fel velünk a kapcsolatot. A két lakás egy fal bontásával összekapcsolható.

**VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## **Részletes felszereltség**

- 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.

**VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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