

**Berlin - Lankwitz**

# Charmanter Reihenbungalow mit Südterrasse und schönem Garten in ruhiger Lage von Lankwitz

**Codice oggetto: 26331011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,51 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 331 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26331011
Superficie netta	ca. 82,51 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2019
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	218.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.05.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

**Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz**

## La proprietà



Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## La proprietà



**Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz**

## La proprietà



Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz

## La proprietà



**Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz**

## Una prima impressione

Dieser charmante Reihenbungalow aus dem Baujahr 1957 befindet sich - abseits der Straße - in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Lankwitz.

Das Haus bietet auf einer Ebene ca. 82,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3 hellen Zimmern und eignet sich ideal für Paare und kleine Familien mit dem Wunsch nach einem eigenen Garten in entspannter Wohnatmosphäre.

Das 331 m<sup>2</sup> große, real geteilte Grundstück überzeugt mit einem schönen Garten und einer großzügigen Südterrasse, die sonnige Stunden im Freien garantiert und viel Platz für Erholung, Grillabende oder Gartenprojekte bietet.

Der Bungalow ist teilunterkellert, wodurch zusätzliche Nutz- und Abstellfläche vorhanden ist.

Ein PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück sorgt für komfortables Parken vor dem Haus.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, weist jedoch Modernisierungsbedarf auf; vor allem die Küche und das Bad sind renovierungsbedürftig. Dadurch eröffnet sich Käufern die attraktive Möglichkeit, diese Bereiche nach eigenen Vorstellungen und modernen Wohnstandards zu gestalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diesen sympathischen Bungalow zu zeigen!

**Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz**

## Dettagli dei servizi

- 331 m<sup>2</sup> Grundstück (real geteilt)
- Ca. 82,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer (ein Wohn-/Esszimmer, zwei Schlafzimmer)
- Große Südterrasse
- Schöner Garten
- Teilunterkellert mit drei Räumen
- Ölheizung von 2018; ein 6000L-Kugeltank befindet sich unterirdisch im Vorgarten.
- PKW-Stellplatz vor dem Haus
- Fahrrad- und Geräteschuppen im hinteren Garten
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Ältere Einbauküche, renovierungsbedürftig
- Älteres Bad, renovierungsbedürftig
- Abstellraum mit Treppe zum Keller und praktischem Ausgang zur Terrasse
- Elektrische Rolläden vor allen Fenstern

**Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Berlin-Lankwitz, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Umgebung ist überwiegend von Reihenhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen geprägt und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit viel Grün.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch verschiedene Schulen, Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen sind im Umfeld vorhanden und unterstreichen die Attraktivität der Lage für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Mehrere Buslinien verbinden die Wohnlage mit den umliegenden Stadtteilen sowie mit den S-Bahn- und U-Bahn-Stationen im Bezirk. Dadurch ist sowohl die Berliner Innenstadt als auch das südliche Umland schnell erreichbar.

Zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien ein und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur und der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen im Süden Berlins.

**Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26331011 - 12249 Berlin - Lankwitz**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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