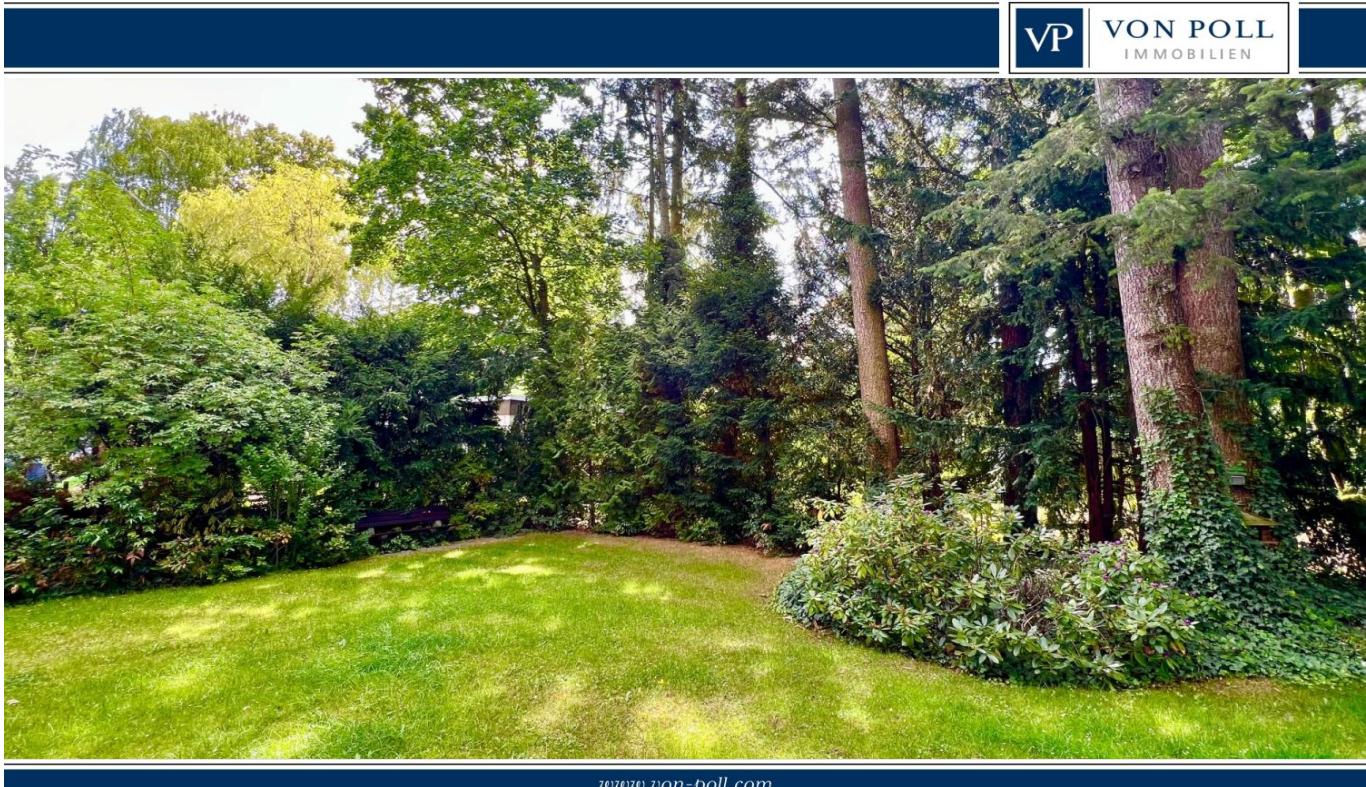


Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## Spazioso appartamento monolocale al piano terra con terrazza esposta a sud-est e splendida vista sul giardino

*Codice oggetto: 25331046*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 48,93 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – 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: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25331046	Prezzo d'acquisto	198.000 EUR
Superficie netta	ca. 48,93 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Anno di costruzione	1980	Stato dell'immobile	Curato
		Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	149.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.03.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Shop Berlin Lichtenfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | [lichterfelde@von-poll.com](mailto:lichterfelde@von-poll.com)



Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## Una prima impressione

Questo grazioso monolocale al piano terra colpisce per la sua disposizione spaziosa, le finiture di alta qualità e la posizione tranquilla ma centrale. Il cuore dell'appartamento è l'ampio soggiorno/camera da letto, esposto a sud-est, con una grande porta scorrevole che conduce a un'ampia e soleggiata terrazza con accesso diretto al curato giardino condominiale: un vero gioiello per gli amanti della natura e per chi cerca tranquillità. L'appartamento è situato in una proprietà tranquilla in un edificio plurifamiliare ben curato, circondato da un bellissimo giardino paesaggistico, a pochi passi da numerosi negozi e dalla S-Bahn (treno suburbano). La superficie abitabile di circa 49 m<sup>2</sup> comprende l'ampio soggiorno/camera da letto, un corridoio con un pratico armadio a muro, una cucina con mobili componibili e una nuova stufa con forno, e un moderno bagno con luce naturale, completamente ristrutturato nel 2018, dotato di un'ampia cabina doccia e sauna a vapore integrata. Una cantina ben tenuta completa l'offerta. Questo appartamento è ideale per single, pendolari o come elegante seconda casa. La combinazione di posizione tranquilla, comfort moderni e un'area verde esterna rende questo un vero gioiello residenziale. Entrate e sentitevi a casa: questo appartamento al piano terra con terrazza e accesso al giardino offre un comfort abitativo esclusivo in uno spazio compatto. Convincetevi di persona visitando l'immobile! Se siete interessati anche all'adiacente trilocale, anch'esso con ampia terrazza e accesso diretto al giardino, non esitate a contattarci. I due appartamenti possono essere collegati rimuovendo una parete.

Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## Dettagli dei servizi

- ca. 48,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 10-Parteien-Haus
- Die Grundstücksgöße 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 Einbauschrank
- 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.

Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## Tutto sulla posizione

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 Sportheinrichtungen, kleinen Theaterbühnen und Stadtteilzentren kommt auch die Freizeitgestaltung nicht zu kurz.

Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz – 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)