

Berlin

# Exklusives Wohnen am Wasser: Luxus-Dachgeschoss mit weitläufiger Terrasse

*Codice oggetto: 25343166*



**PREZZO D'AFFITTO: 2.405 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin**

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

**Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25343166</b>	Prezzo d'affitto	<b>2.405 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 97 m<sup>2</sup></b>	Costi aggiuntivi	<b>385 EUR</b>
Vani	<b>2</b>	Appartamento	<b>Attico</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Bagni	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>2018</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza</b>

**Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Impianto di cogenerazione</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>73.90 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>25.11.2028</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>B</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2018</b>

Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin

## La proprietà



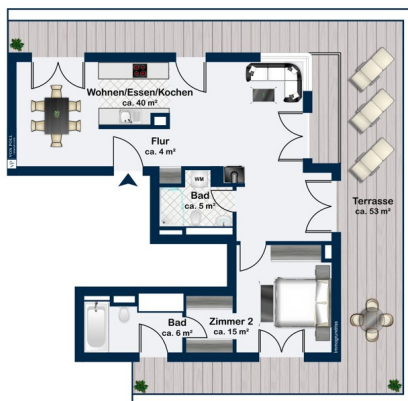
Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin

## La proprietà



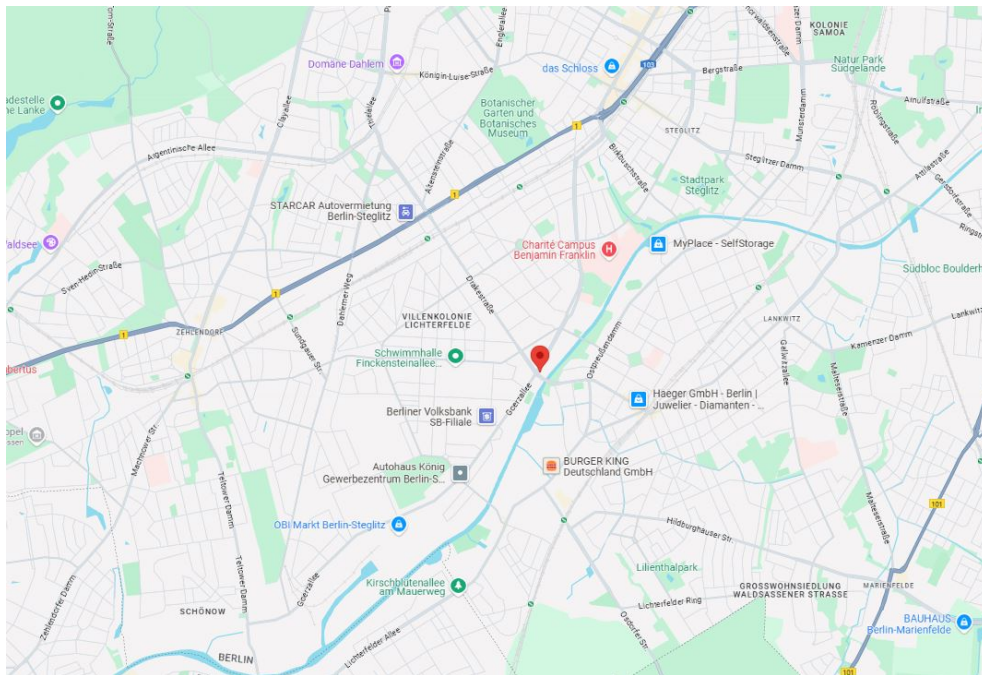
Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin

## La proprietà



**Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin**

## Una prima impressione

Diese luxuriöse 2-Zimmer Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Ensemble rund um ein denkmalgeschütztes Postgebäude und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup>. Der großzügige Wohn- und Essbereich sowie die bodentiefen Panorama-Fenster machen die Wohnung besonders hell und vermitteln ein Gefühl von Freiheit und Leichtigkeit. Eine Besonderheit der Immobilie ist die weitläufige Dachterrasse, die sich um die gesamte Wohnung erstreckt und somit von jedem Zimmer aus zugänglich ist. Sie bietet einen herrlichen Blick auf den Teltowkanal und ausreichend Platz, um an lauen Sommerabenden zu entspannen oder Gäste zu einem Grillabend zu empfangen. Der großzügige Wohn- und Essbereich wird zum zentralen Punkt der Wohnung und in den Wintermonaten sorgt der Kamin für eine wohlige warme Atmosphäre. Das Schlafzimmer besticht durch das "Bad en Suite", welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Markenarmaturen ausgestattet und hat ebenfalls einen Zugang zur Terrasse. Das zweite, vom Flur aus zugängliche Duschbad ist ebenfalls luxuriös ausgestattet und besitzt einen Waschmaschinenanschluss. In der gesamten Wohnung wurde Echtholz-Parkett verlegt. Die Lage der Immobilie spricht für sich: Die moderne Wohnung befindet sich in einem Neubau, der an das denkmalgeschützte Alte Postamt am Hindenburgdamm angegliedert ist. Am Postufer, direkt am Teltowkanal, entstand ein Ensemble mit 48 modernen Wohnungen und Gewerbeflächen, verteilt auf vier Gebäude. Inmitten des Ensembles befindet sich ein geschützter Innenhof mit lebendiger Flora. Die Wohngegend bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars in direkter Umgebung. Zusammenfassend handelt es sich um eine außergewöhnliche Immobilie mit einer einzigartigen Geschichte, die eine ideale Kombination aus kulturellem Erbe und modernem Komfort bietet. Die Wohnung ist perfekt für Menschen geeignet, welche das Besondere bevorzugen und auf der Suche nach einer stilvollen "Bleibe" in zentraler Lage sind.

**Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin**

## **Dettagli dei servizi**

- geräumige, helle Wohnung im Dachgeschoss mit einem Schlafzimmer, offenem Wohn- und Essbereich, Vollbad & Gästebad, sowie großer Terrasse
- weitläufiger Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse, sowie Blick auf die Uferpromenade
- große Terrasse die sich um die komplette Wohnung herum erstreckt
- geflieste Küche, offen zum Wohn- und Essbereich
- Kamin im Wohnbereich
- gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinen-Anschluss
- Schlafzimmer von der Diele aus zugänglich mit Bad en Suite & Ausgang auf die Terrasse
- gefliestes Badezimmer en Suite mit Badewanne, Dusche, Waschbecken & Toilette
- energetisch zukunftsorientierte Fußbodenheizung mit Echtholz-Parkett
- Holz-Fenster mit Isolierverglasung
- Personenaufzug fährt alle Geschosse (Garagen-/Kellerebene bis Dachgeschoss) an
- großzügiger Innenhof mit Spielplatz und einem grünen Spielbereich
- separater Kellerraum

**Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin**

## **Tutto sulla posizione**

Die Wohnung befindet sich auf dem Gelände eines denkmalgeschützten Postgebäudes, im Herzen von Lichterfelde, am beliebten Teltowkanal. Diese sehr zentrale Lage ist einer der Hauptgründe für die Beliebtheit dieses charmanten Quartiers. Obwohl die Verkehrsanbindung

durch die Lage an einer viel befahrenen Straße sehr günstig ist, hört man in der Wohnung zum

Kanal hin keinen Lärm und der Blick ins Grüne lässt nicht vermuten, dass Bus und Bahn so nah

sind. Nach vorne blickt man in den begrünten Innenhof, nach hinten auf die Uferpromenade des

Teltowkanals.

Das Schweizer Viertel mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen ist bequem zu Fuß zu

erreichen. In der Nähe befinden sich verschiedene Kitas, Grund- und Oberschulen sowie das bekannte Goethegymnasium. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über nahe

gelegene Bushaltestellen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die S-Bahnhöfe Lichterfelde Ost.

Von dort bringt Sie ein Regio in 10 Minuten zum Potsdamer Platz. Die S-Bahn-Linie S25 verbindet Lankwitz unter anderem mit den Bezirken Mitte, Kreuzberg, Tegel und Reinickendorf.

Der Schlosspark und die Grünanlage des Parkfriedhofes Lichterfelde bieten Erholung inmitten

der Stadt. Eine nahe gelegene Saunalandschaft und eine Schwimmhalle tragen zu einer ganzjährigen Freizeitgestaltung bei.

Der Flughafen BER ist mit dem PKW oder auch dem Bus innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

**Codice oggetto: 25343166 - 12203 Berlin**

## **Ulteriori informazioni**

### **GELDWÄSCHEGESETZ**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### **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: 25343166 - 12203 Berlin**

## **Partner di contatto**

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

**Kai Seidel**

---

**Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 49 95 04 00**

**E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)**

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

---

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