

Berlin – Lankwitz

# Bezugsfreie 2,5 - Raumwohnung mit Loggia & Aufzug in Lankwitz!

Objektnummer: 25331013



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

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25331013
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	177.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.11.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Zehlendorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Die Immobilie



**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (BHK)

M.: 449 (0)1520 - 197 88 57 | T.: 449 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2,5 - Zimmerwohnung ist ca. 67 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im 2. Obergeschoss eines 18-Parteien-Hauses aus 1970, welches mit einem Personenaufzug ausgestattet ist. Vom großzügigen Flur mit Einbauschränken erreichen Sie linksseitig zunächst das Bad mit Badewanne und anschließend die vollständig ausgestattete Küche mit älteren Einbaumöbeln. Weiter gelangen Sie über die großzügige Diele, welche sich sehr gut als Essbereich eignet, einerseits zum geräumigen Schlafzimmer und andererseits zum großen, hellen Wohnzimmer, über welches die schöne, nach Süd - Osten ausgerichtete Loggia zu erreichen ist. Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und ist grundlegend sehr gepflegt! Alle Wohnräume sind mit Jalousien versehen, die Böden sind mit Parkett oder Laminat belegt. Ein Kellerraum mit Werkbank komplettiert dieses spannende Angebot. Das Haus selbst wie auch das Grundstück befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Den Eigentümern stehen PKW - Stellplätze vor und hinter dem Gebäude zur Verfügung, welche nicht zugeordnet sind und von allen Bewohnern des Hauses genutzt werden können. Die Wohnung ist ab 01.05.2025 bezugsfrei.

Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Ausstattung und Details

- großzügige 2,5 Zimmerwohnung mit Aufzug und Loggia
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Toilette
- tagesbelichtete Küche mit älteren Einbaumöbeln und zeitgemäßen Elektrogeräten
- schöne Essdiele direkt neben der Küche und gegenüber des Wohnzimmers
- geräumiges Schlafzimmer
- großes Wohnzimmer mit Panoramafenster und Zugang zur Loggia
- Loggia mit Süd - Ost - Ausrichtung
- Flurbereich mit Einbauschränken und Zugang zu allen Zimmern
- Kellerverschlag mit Werkbank
- Pkw - Stellplatz der Wohnung nicht direkt zugeordnet, frei wählbar

Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Lankwitz liegt im östlichen Teil des Berliner Bezirks Steglitz-Zehlendorf und zeichnet sich durch einen vielfältigen Mix unterschiedlicher Architekturen und einer sehr heterogenen Bevölkerungsstruktur aus. Vom nördlich gelegenen Komponistenviertel über das quirlige Zentrum rund um den Bereich „Lankwitz Kirche“ bis in den südlichen Teil rund um die Tautenburger Straße mit seiner fast ländlich anmutenden Einfamilienhausbebauung bietet Lankwitz für jeden Geschmack die perfekte Wohnlage. Die Immobilie selbst befindet sich in absoluter Ruhiglage, ca. 15 Gehminuten entfernt vom S-Bahnhof „Lankwitz“ und ca. 10 Fußminuten entfernt von „Lankwitz Kirche“. Rund um diesen Bereich finden Sie alles, was das tägliche Leben ausmacht. Von vielen Einkaufsmöglichkeiten über Apotheken, Banken, Drogerien, der Post oder kleinen Cafés bis hin zum zauberhaften Thalia Kino – alles liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Montag und Freitag gibt es zudem einen wunderbaren Wochenmarkt vorm Rathaus Lankwitz, der mit allerlei kulinarischen Köstlichkeiten und vielen kleinen Marktständen lockt. Mit der S-Bahnlinie S25 haben Sie einen hervorragenden Bahnanschluss in die City oder nach Teltow. So erreichen Sie zum Beispiel den Potsdamer Platz innerhalb von nur 15 Minuten, die Friedrichstraße in nur 19 Minuten oder Teltow in nur 10 Minuten. Über die nahe gelegene B101 benötigen Sie weiterhin nur 22 Minuten per Auto zum Berliner Ring, der Autobahn A10.

Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 177.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



Objektnummer: 25331013 - 12247 Berlin – Lankwitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee

E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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