

Berlin – Lankwitz

Attraktive Dachgeschosswohnung im charmanten Altbauviertel

????????? ??????????: 24331024



www.von-poll.com

????? ???????: 360.000 EUR • ??????????: ca. 62 m² • ??????????: 2

???????? ??????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24331024	????? ???????	360.000 EUR
????????????	ca. 62 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	3		
?????????	2		
?????????	1		
????? ?????????????	1920	?????????	???????
		?????????????	
		?????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	52.50 kWh/m ² a
	???????	?????????????	
??????????????	17.12.2026	?????????????	B
???????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	1920
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

?? ?????????



???????? ??????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

?? ?????????



???????? ??????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

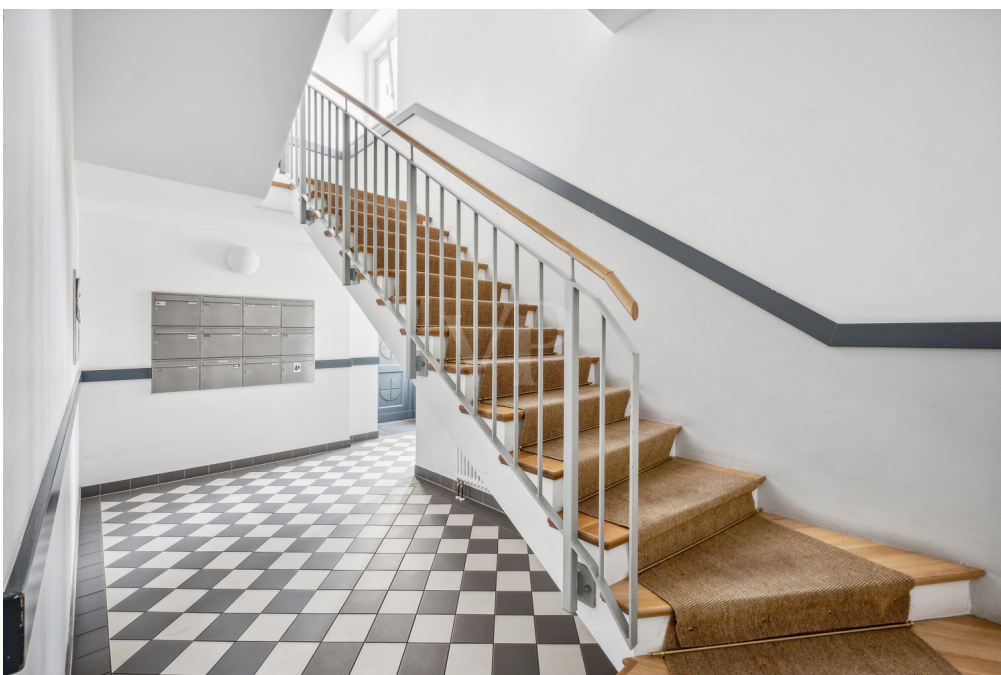
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

?? ????????



???????? ??: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

?? ????????



???????? ?????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

?? ?????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



???????? ??????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

?? ?????????



???????? ??????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

?? ?????????



??????? ????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

??? ?????? ???????????

In einem 1920 erbauten Mehrfamilienhaus steht eine komplett sanierte Dachgeschosswohnung zum Verkauf. Die Immobilie wurde 2012 umfassend saniert und 2013 zum Erstbezug freigegeben. Der aktuelle Zustand nach der kürzlich erfolgten Modernisierung und dem Auszug der Mieter ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv. Mit einer Wohnfläche von ca. 62 m² bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei Zimmern. Die großzügige und funktionale Wohnküche kann individuell gestaltet werden und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Moderne Einbauten und hochwertige Elektrogeräte unterstreichen den praktischen Charakter dieser Wohnküche. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und zusätzliche Möbel. Hier können Sie sich Ihre persönliche Ruhezone einrichten. Großzügige Fensterflächen in den Wohnräumen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, die den gesamten Raum durchflutet. Das hochwertig renovierte Bad ist mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne und ausreichend Stauraum für Ihre Badutensilien. Die hellen Fliesen und die gewählte Ausstattung bieten Komfort und Funktionalität. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Dachgeschoss bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und den Feierabend genießen. Das Haus verfügt über ein gepflegtes Treppenhaus, das zum Gesamteindruck des Hauses passt. Die Lage der Wohnung bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die städtische Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus hat die 2012 durchgeführte Kernsanierung die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich verbessert, was durch die energetische Ausstattung und Dämmung unterstrichen wird. Durch die Kombination aus attraktivem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem solide modernisierten Gebäude stellt diese Dachgeschosswohnung eine attraktive Option für Käufer dar, die Wert auf Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit und verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck von dieser attraktiven Dachgeschosswohnung.

???????? ??????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

????????????????? ??? ???? ?????

- 2 Zimmer im Dachgeschoss
- 62m² Wohnfläche
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon mit Südausrichtung
- Flur mit Platz für Garderobenschrank
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Parkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie in der Küche, Fliesen im Bad
- Fußbodenheizung
- Kellerraum
- Modernisierung 2024

??????? ????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

??? ??? ??? ????????????

Lankwitz gilt im Ganzen als angenehme Wohngegend. Im Norden und Süden des Ortsteils befinden sich Einfamilienhausgebiete, darunter das Lankwitzer Komponistenviertel, dessen Bebauung den Krieg weitgehend überstanden hat. Jahrhunderts wurde zunächst das nordwestlich des Bahnhofs Lankwitz gelegene so genannte Rosenthalsche Viertel mit Villen bebaut, das heute wegen der dort vorherrschenden Straßennamen als Komponistenviertel bezeichnet wird. In den folgenden Jahrzehnten folgte südlich des Komponistenviertels das Zietenmannsche Viertel, das wegen seiner schlichteren Bebauung auch Klamottenviertel genannt wurde. Noch weiter südlich folgte das Thüringer Viertel, das wegen seiner etwas abgelegenen Lage auch Kleinkleckersdorf genannt wurde. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden nach und nach alle Baulücken geschlossen, so dass es heute in Lankwitz keine Brachflächen mehr gibt. Rund um den Gemeindepark entstanden in den 50er Jahren mehrere Neubaukomplexe. Der Gemeindepark Lankwitz, der auch über einen Sportplatz, eine Minigolfanlage und ein Wildgehege verfügt, bietet ausreichende Möglichkeiten zur Naherholung. Der Park und das Wildgehege laden zum Beobachten von Enten, Ziegen und Hirschen ein. Ein romantischer See, ein Kinderspielplatz und ein Trimm-dich-Pfad runden das Angebot ab. Erholung bieten auch die Spazierwege entlang des Teltowkanals. Lankwitz ist durch die S-Bahn-Linie S 25 an das Berliner Stadtzentrum angebunden. Das wichtigste Verkehrsmittel für die meisten Lankwitzer ist jedoch der Bus. Besonders stark nachgefragt sind die Buslinien zwischen dem Rathaus Steglitz und dem Umsteigepunkt Lankwitz Kirche, von dem aus die beliebte Einkaufsmeile Schlossstraße in Steglitz erreicht werden kann.

??????? ????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2026. Endenergiebedarf beträgt 52.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24331024 - 12247 Berlin – Lankwitz

???????????????? ???? ?????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 ?????????? - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com