Berlin – Lankwitz

Großes Haus der 30er Jahre mit Potential in ruhiger Lage.

Property ID: 25331038

PURCHASE PRICE: 630.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 141,2 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 680 m^2

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

At a glance

Property ID	25331038
Living Space	ca. 141,2 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1935
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	630.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	03.06.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	271.42 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

The property

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

The property

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

The property

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

The property

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

The property

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

The property

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

The property

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

Floor plans

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL
IMMOBILIEN®

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

A first impression

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, das 1935 erbaut wurde und sich in einer ruhigen Wohngegend befindet. Die klassische Architektur der 30er Jahre verleiht der Immobilie ihren eigenen Charme, während die großzügige Grundstücksfläche von 680 m² viele Entfaltungsmöglichkeiten bietet, einschließlich der Möglichkeit eines Anbaus.
Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von 141,20 m², die sich auf insgesamt sieben Zimmer verteilt. Diese Raumaufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine große Familie oder für diejenigen, die zusätzliches Platzangebot für Büros oder Hobbyräume benötigen. Als weitere Annehmlichkeit bietet die Immobilie zwei Badezimmer, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.
Das Einfamilienhaus lässt sich bei Bedarf problemlos in zwei separate Wohneinheiten aufteilen und bietet damit flexible Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.
Die Immobilie befindet sich in einem Zustand, der einer umfassenden Sanierung bedarf, was eine ideale Gelegenheit für Käufer bietet, ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen. Die bestehende Ausstattung entspricht dem einfachen Standard und bietet dem zukünftigen Besitzer die Möglichkeit, die Wohnräume nach eigenem Geschmack und modernen Anforderungen anzupassen.
Eine zentrale Ölheizung sorgt für Wärme, wobei der neue Eigentümer möglicherweise die Heizungsart modernisieren möchte, um den heutigen Effizienz- und Umweltstandards zu entsprechen. Das Haus ist voll erschlossen, und die Infrastruktur für sanitäre Anlagen und Elektrizität ist vorhanden.
Besonders hervorzuheben ist der Garten mit einer Südwest-Ausrichtung, der reichlich Sonnenlicht bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen. Die vorhandene Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Potenzial für eine ansprechende Gestaltung, um dort gesellige Abende zu verbringen.
Zur Immobilie gehören zudem eine Garage und ein Stellplatz, die Schutz und ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Der Gartenbereich lässt sich mit einigen gestalterischen Maßnahmen in eine attraktive Grünfläche verwandeln, die zum Verweilen einlädt.
Das Haus ist nicht denkmalgeschützt, was Ihnen volle Gestaltungsfreiheit bei Modernisierungsmaßnahmen gewährt. Es liegt in einem reinen Wohngebiet, das für seine ruhige Umgebung bekannt ist. Die unmittelbare Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität durch eine angenehme Nachbarschaft und gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung.
Insgesamt stellt dieses Haus ein interessantes Projekt für handwerklich versierte Käufer

dar, die den Charakter der 30er Jahre bewahren und gleichzeitig modernen Wohnkomfort schaffen möchten.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen, ein einzigartiges Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von der Immobilie und ihren Möglichkeiten zu verschaffen.

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

Details of amenities

- große Garage sowie Stellplatz
- Holztreppe
- original Holztüren und Holzschiebetüren
im Erdgeschoss und Obergeschoss.
- Kunststofffenster abschließbar
- Garten Westseite
- Terrasse Südseite
- ruhige Wohnlage
- Feuchtigkeit im Keller und Erdgeschoss

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

All about the location

Lankwitz gilt im Ganzen als eine angenehme Wohngegend. Im Norden und Süden des Ortsteils liegen Einfamilienhausgebiete, darunter auch das Lankwitzer Komponistenviertel, dessen Bauten größtenteils den Krieg überstanden. Ende des 19. Jahrhunderts wurde zunächst das nordwestlich des Bahnhofs Lankwitz gelegene, so genannte Rosenthalsche Viertel mit Villen bebaut; heute wird es wegen der dort vorherrschenden Straßennamen als Komponistenviertel bezeichnet.
In den darauf folgenden Jahrzehnten folgte südlich des Komponistenviertels das Zietenmannsche Viertel, das wegen der einfacheren Bebauung auch als Klamottenviertel firmierte. Noch weiter südlich folgte dann das Thüringer Viertel, das auch Kleinkleckersdorf genannt wurde, weil es etwas abgelegen lag. Nach dem 2.Weltkrieg wurden nach und nach alle Baulücken geschlossen, so dass es heute in Lankwitz keine Brachflächen mehr gibt. Mehrere Neubaukomplexe entstanden in den 50er-Jahren um den Gemeindepark.
Für ausreichend Naherholung sorgt der Gemeindepark Lankwitz der auch über einen Sportplatz, eine Minigolfanlage und ein Wildgehege verfügt. Die Parkanlage und das Tiergehege laden zum Beobachten von Enten, Ziegen und Rotwild ein. Der romantische See, ein Kinderspielplatz und ein "Trimm-dich-Pfad" runden das Angebot ab. Darüber hinaus lässt sich auf den Spazierwegen entlang des Teltowkanals entspannen.
Lankwitz ist durch die S-Bahn-Linie S 25 an die Berliner City angeschlossen. Das wichtigste Verkehrsmittel für die meisten Lankwitzer ist allerdings der Bus. Eine besonders starke Nachfrage gibt es bei den Buslinien zwischen Rathaus Steglitz und dem Umsteigepunkt Lankwitz Kirche, von dem aus sich die beliebte Einkaufsmeile Schlossstraße in Steglitz erreichen lässt.

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 271.42 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25331038 - 12249 Berlin – Lankwitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com