Berlin – Lichterfelde

Erstklassige Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse unmittelbar am Postufer!

CODE DU BIEN: 23331032

PRIX D'ACHAT: 1.664.260 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125,94 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23331032
Surface habitable	ca. 125,94 m²
Etage	4
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2018
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 70000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.664.260 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Cogénération
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.11.2028
Source d'alimentation	Cogénération

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	73.90 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T. : 030 81 45 46 90

Leading Real Estate Companies of the World

Shop Berlin Lichterfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | lichterfelde@von-poll.com

BELLEVUE
Best Property Agents
2024

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Une première impression

Diese geräumige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung befindet sich in einem der Neubauten des Ensembles rund um das denkmalgeschützte Postgebäude und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 125,94 m². 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 in den begrünten Innenhof 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 sorgt für eine helle und luftige Atmosphäre.
Das Hauptschlafzimmer besticht durch das Bad en Suite, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Das Bad ist des Weiteren gefliest und mit hochwertigen Markenarmaturen ausgestattet. Ein direkt an das Bad en Suite angrenzender Hauswirtschaftsraum bietet dabei viel versteckten Stauraum.
Das zweite, vom Flur aus zugängliche Duschbad ist ebenfalls luxuriös ausgestattet und befindet sich direkt im Eingangsbereich.
Das weitere Schlafzimmer bietet ausreichend Platz zur freien Entfaltung der persönlichen Bedürfnisse.
In der gesamten Wohnung wurde Echtholz-Parkett verlegt, außerdem können Sie zusätzlich zwischen drei stilvollen Ausstattungslinien wählen. So können Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten.

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, entsteht ein Ensemble mit 48 modernen Wohnungen und Gewerbeflächen, verteilt auf vier Gebäude. Inmitten 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, die das Besondere bevorzugen und auf der Suche nach einer stilvollen Bleibe in zentraler Lage

sind.

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Détails des commodités

-geräumige, helle Wohnung im Dachgeschoss mit 2 Schlafzimmern, offenem Wohn- und Essbereich, Vollbad & Gästebad
-weitläufiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefer Panorama Glasfront & vier Zugängen zur Terrasse
-großzügige Dachterrasse, die sich über die gesamte Wohnung erstreckt
-geflieste Küche offen zum Wohn- und Essbereich
-Zimmer 1 mit Bad en Suite und Zugang zur Terrasse
-gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Toilette & Zugang zum Hauswirtschaftraum
-innenliegendes Gäste – Duschbad mit Toilette
-größere Nische im Flurbereich, sehr gut nutzbar z.B. als Garderobe
-Zimmer 2 von Diele aus zugänglich & Zugang zur Terrasse
-energetisch zukunftsorientierte Fußbodenheizung mit Echtholz-Parkett
- Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung
- Personenaufzug fährt alle Geschosse (Garagen-/Kellerebene bis Dachgeschoss) an
- großzügiger Innenhof mit Spielplatz und einem grünen Spielbereich
- separater Kellerraum
-Tiefgarage im Gebäude (separater Kaufpreis)

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich auf dem Gelände des 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 jeweils innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.11.2028.
Endenergiebedarf beträgt 73.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
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.

CODE DU BIEN: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com