

Berlin / Lankwitz – Lankwitz

# Retro-Charme trifft Gestaltungsmöglichkeiten – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

????????? ??????????: 25331016



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

???? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 62 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

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

???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25331016	????? ???????	260.000 EUR
????????????	ca. 62 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
???????????? ???	1		
??????????			
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1959	????????????	
		???????	????????????????
			???????

???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????????????	???????? ????????????? ?????????????	195.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.03.2033	???????????? ???????????????? ????????????	F
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1959

???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ?????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

?? ?????????





???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – 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



???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

?? ?????????

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

??????? ???????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

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

Diese 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1959 ist ein wahres Zeitzeugnis und wartet darauf, aus ihrem Dornröschenschlaf erweckt zu werden. Auf ca. 62 m<sup>2</sup> bietet sie einen durchdachten Grundriss und viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen geräumigen Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Eine kleine Nische im Flur bietet zusätzlichen Stauraum – ideal für eine Kommode oder als praktische Abstellfläche. Direkt rechts befindet sich die separate Küche, die funktional eingerichtet ist. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Wohnung wurde über Jahrzehnte liebevoll bewohnt und bewahrt noch ihren ursprünglichen Charme – mit Holztäfelungen und klassischen Details aus vergangenen Zeiten. Hier bietet sich Ihnen die Möglichkeit, die Immobilie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ihr neues Leben einzuhauchen. In allen Räumen sind elektrische Jalousien vorhanden, die für Komfort und flexible Lichtverhältnisse sorgen. Das Mehrfamilienhaus ist ruhig gelegen und zeichnet sich durch eine gepflegte Hausgemeinschaft aus. Ein gemeinschaftlich genutzter Garten lädt bei schönem Wetter zum Verweilen ein. Zudem steht Ihnen ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Dank der guten Anbindung gelangen Sie bequem in die Innenstadt oder ins grüne Umland. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Wohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

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

- elektrische Jalousien
- zugehöriges Kellerabteil
- Balkon
- Nische im Flur
- Freies Parken auf dem Hof
- Einbauküche
- großer Gemeinschaftskeller mit Waschküche

??????? ???????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

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

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.

??????? ???????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 195.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. 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.



???????? ??????????: 25331016 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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