Berlin – Lichterfelde

Erstklassige Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse unmittelbar am Postufer!

Número da propriedade: 23331032

PREÇO DE COMPRA: 1.664.260 EUR • **ÁREA:** ca. 125,94 m² • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Numa vista geral

Número da propriedade	23331032
Área	ca. 125,94 m²
Piso	4
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2018
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 70000 EUR (Venda)

Preço de compra	1.664.260 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Unidade combinada de aquecimento e potência
Certificado Energético válido até	25.11.2028
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	73.90 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

O imóvel

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

O imóvel

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

O imóvel

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

O imóvel

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

O imóvel

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

O imóvel

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

O imóvel

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Detalhes do equipamento

-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)

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Outras informações

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.

Número da propriedade: 23331032 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com