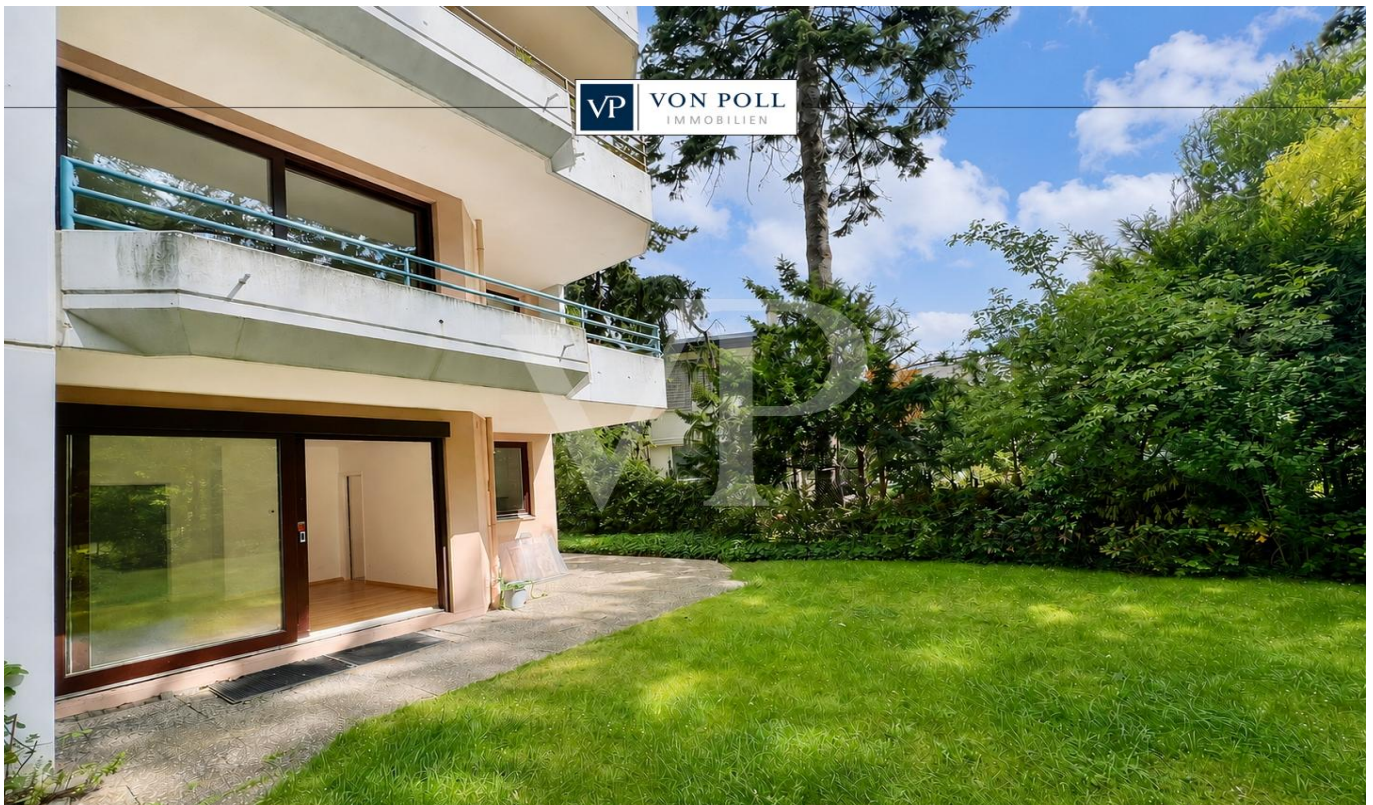


**Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## **Spacious 1-room ground floor apartment with south-east facing terrace and wonderful garden views**

***Property ID: 25331046***



**PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 48,93 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

**Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

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

**Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25331046                 |
| Living Space         | ca. 48,93 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 1                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1980                     |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 179.000 EUR                                                               |
| Type                          | Ground floor                                                              |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2018                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen                            |

**Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 19.03.2029      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 149.60 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1995                           |

Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## The property



Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## The property



**Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## The property



Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## The property



Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## The property



**Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## A first impression

This attractive ground-floor one-room apartment impresses with its spacious layout, high-quality finishes, and quiet yet central location. The heart of the apartment is the generously sized, southeast-facing living/bedroom with a large sliding door leading to a spacious, sunny terrace with direct access to the well-maintained communal garden – a true highlight for nature lovers and those seeking tranquility. The apartment is situated on a quiet property in a well-maintained multi-family building, surrounded by a beautifully landscaped garden – within walking distance of numerous shops and the S-Bahn (suburban train). The approximately 49 m<sup>2</sup> of living space comprises the spacious living/bedroom, a hallway with a practical built-in wardrobe, a kitchen with fitted units and a new stove with oven, and a modern, naturally lit bathroom, completely renovated in 2018, featuring a large walk-in shower and integrated steam sauna. A well-maintained cellar storage room completes the offering. This apartment is ideal for singles, commuters, or as a stylish second home. The combination of a quiet location, modern amenities, and a green outdoor area makes this a truly special residential gem. Move in and feel at home – this ground-floor apartment with a terrace and garden access offers exclusive living comfort in a compact space. See for yourself with a viewing! If you are also interested in the adjacent 3-room apartment – also with a large terrace and direct garden access – please contact us. The two apartments could be connected by removing a wall.

**Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Details of amenities

- ca. 48,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 10-Parteien-Haus
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 995 m<sup>2</sup>.
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- 1 großzügiges Wohn-/Schlafzimmer mit Schiebetür zur großen Süd-Ost-Terrasse
- Klimaanlage
- Laminat
- Separate Küche mit neuem Herd mit Backofen
- Flur mit modernem Einbauschränk
- Großzügiges Tageslichtbad mit moderner Dusche und integrierter Dampfsauna (2018 neu installiert)
- Kellerraum
- Ölzentralheizung
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt aktuell 246,57 € zuzüglich 48,33 € Instandhaltungsrücklage pro Monat.

**Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## All about the location

Der Stadtteil Lankwitz gehört zum Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Wohngegend ist geprägt durch eine ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre mit einer gewachsenen, bürgerlichen Struktur, sehr guter städtischer Infrastruktur und einem hohen Wohnwert.

Die Wohnung liegt im Herzen von Lankwitz in einer von hohen Bäumen gesäumten ruhigen Wohnstraße mit perfekter Anbindung an die Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt sowie umliegende Stadtteile. Die S-Bahn-Station Lankwitz erreichen Sie zu Fuß nach 400 Metern. Von hier bringt Sie die S 25 oder S 26 in 7 Minuten zum Bahnhof Südkreuz oder - beispielsweise - in 16 Minuten zum Brandenburger Tor. Mehrere Buslinien befinden sich ebenfalls in nächster Nähe (z.B. Bus M82, 181, X83, 283) – diese verbinden mit Steglitz, Tempelhof, Rathaus Steglitz (U9) und weiteren Zielen. Mit dem Auto sind Sie über die Stadtautobahn in 20 bis 30 Minuten in der Innenstadt und nach etwa 25 bis 30 Minuten erreichen Sie den Flughafen BER.

In fußläufiger Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterbildende Schulen.

Mit dem Gemeindepark Lankwitz (mit Tiergehege, Spielplätzen und Sportplätzen), dem Bäkepark und mehreren Sporteinrichtungen, kleinen Theaterbühnen und Stadtteilzentren kommt auch die Freizeitgestaltung nicht zu kurz.

**Property ID: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 149.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - 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: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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