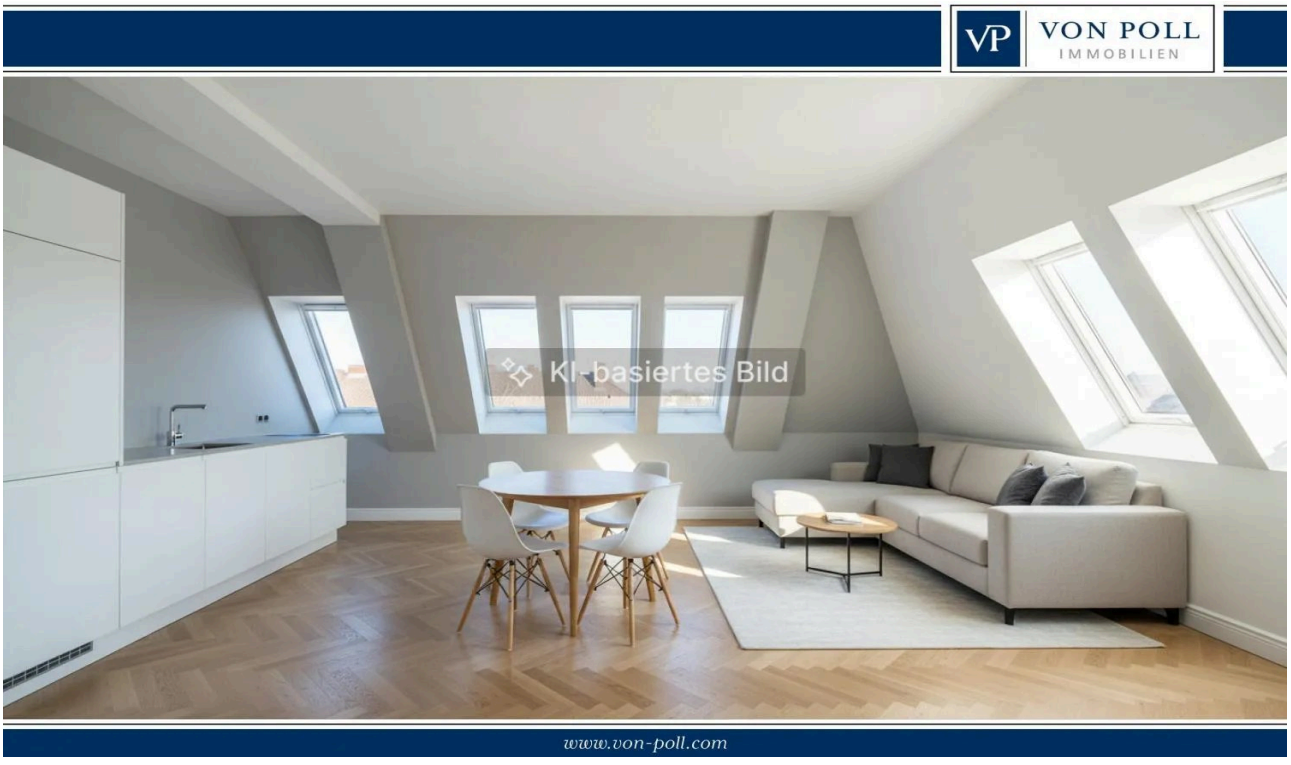
Berlin – Lankwitz

Dachgeschosswohnung mit großzügiger Sonnenterrasse im Innenausbau – Wohnen über den Dächern Berlins

Objektnummer: 26331021n



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

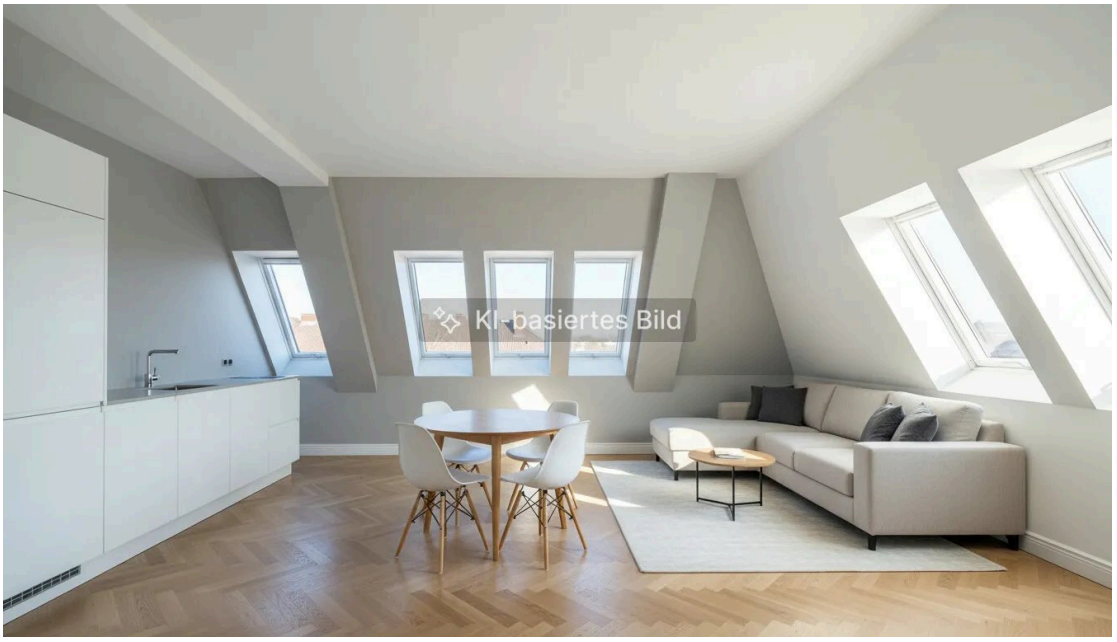
Auf einen Blick

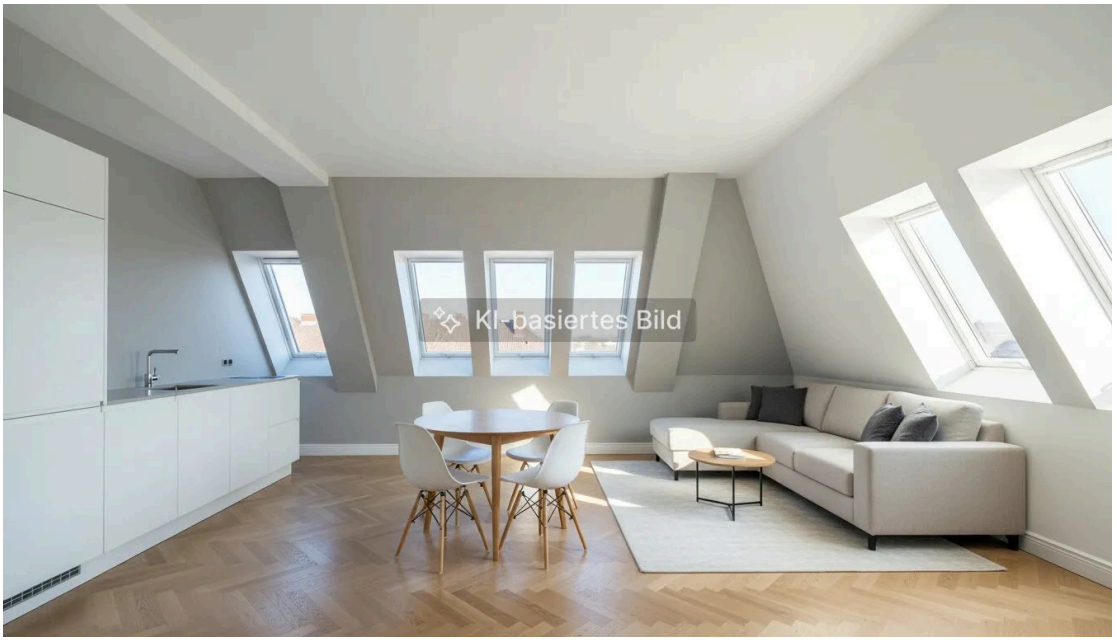
Objektnummer	26331021n
Wohnfläche	ca. 115 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2020

Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Rohbau
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

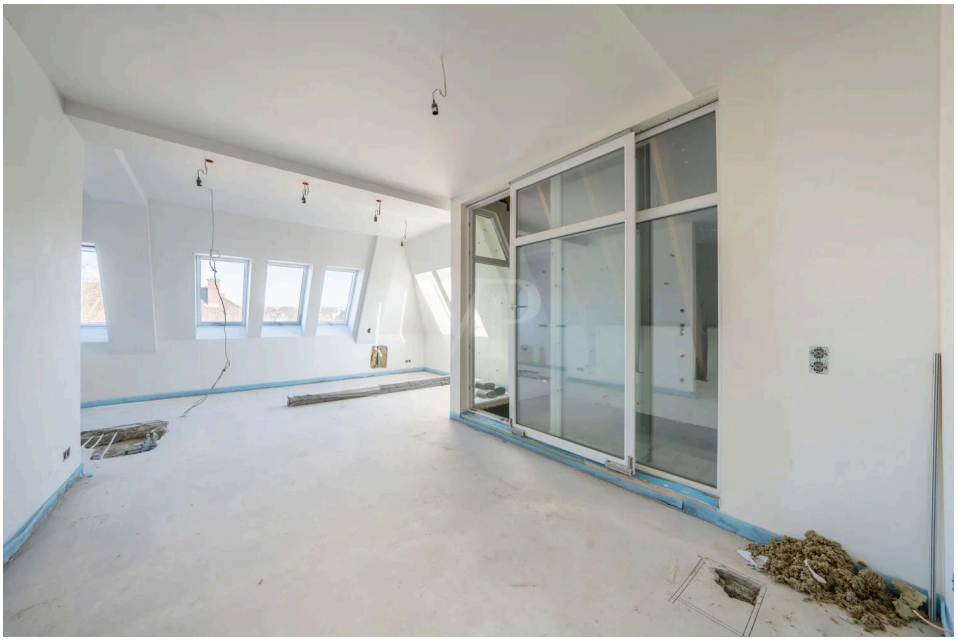
Die Immobilie

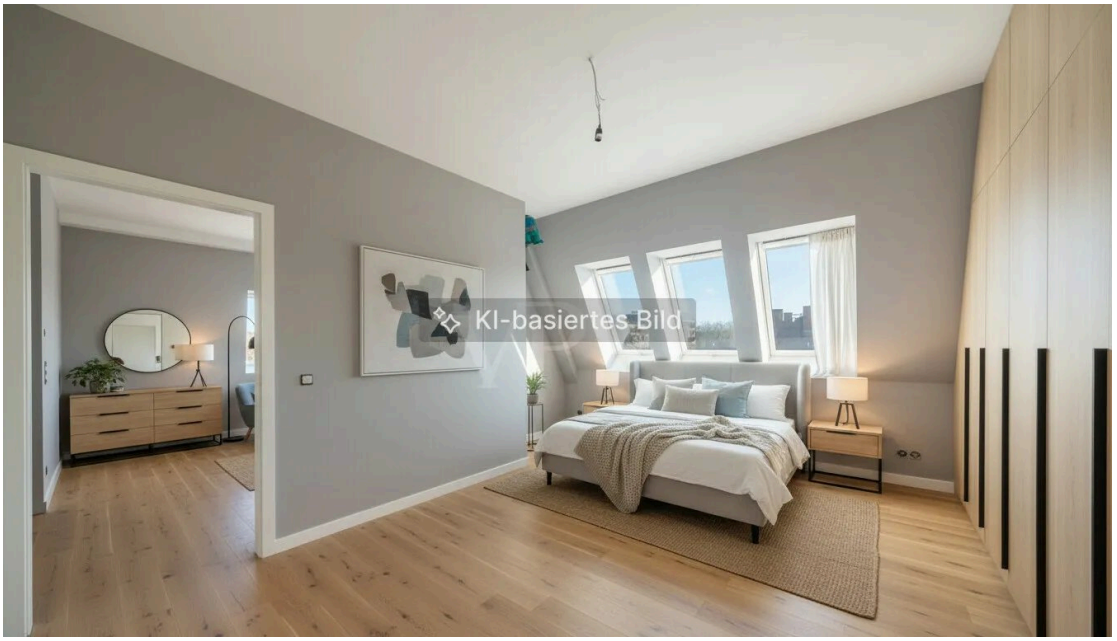




Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie

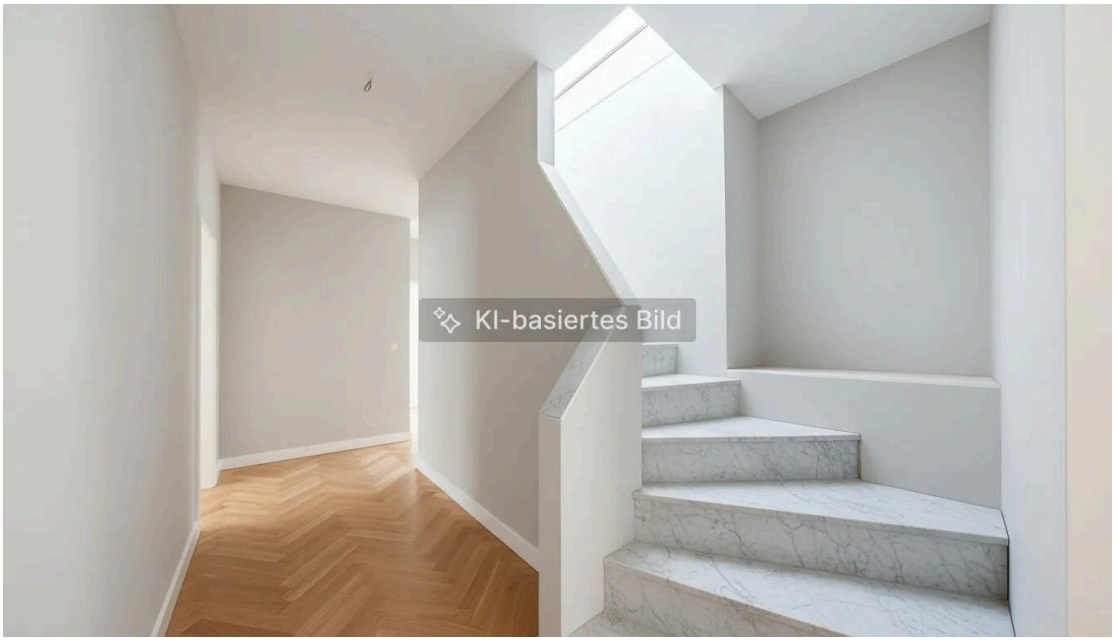




Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie

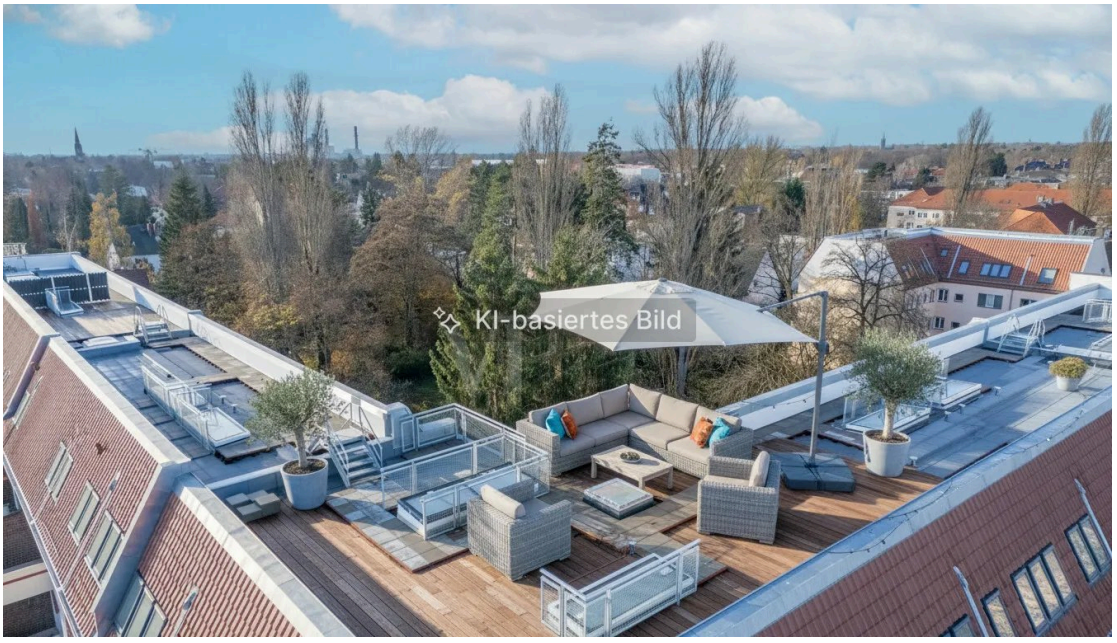




Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

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

Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in einem attraktiven Wohnensemble im begehrten Berliner Stadtteil Lankwitz und bietet eine seltene Gelegenheit für Paare und kleine Familien mit einem Kind, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.

Die Wohnung verfügt über ca. 90 m² Wohnfläche (exklusive der Fläche der Dachterrasse) und befindet sich aktuell im Stadium des Innenausbaus. Dadurch eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen und höchsten Qualitätsansprüchen.

Die großzügige Grundfläche sowie die charakteristische Dacharchitektur schaffen ein besonderes Wohnambiente mit viel Licht und Weite. Der durchdachte Grundriss mit zwei Schlafzimmern, einem offenen Wohn- und Essbereich mit Küche sowie zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich ideal für modernes Familienleben oder komfortables Wohnen zu zweit.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die als erweiterter Wohnraum im Freien dient und außergewöhnlich viel Platz für Erholung, Spiel und gesellige Momente bietet.

Dieses Objekt richtet sich insbesondere an Käufer, die als Paar oder kleine Familie ein individuelles Zuhause schaffen möchten,
Wert auf großzügige Wohnfläche und außergewöhnlich viel Außenraum legen,
Gestaltungsspielraum und persönliche Einflussmöglichkeiten schätzen und bereit sind, vorhandene Ausbau- und Optimierungspotenziale aktiv zu nutzen.

Wichtiger Hinweis zum Ausbauzustand der Wohnung:

Die Wohnung wurde vom Bauträger nicht fertiggestellt und befindet sich im Innenausbau. Im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens wurde ein umfangreiches Sachverständigen Gutachten erstellt, das die notwendigen Arbeiten zur Behebung der Baumängel und Fertigstellung der Wohnung auflistet.

Außerdem wurden Angebote von Fachfirmen zur Fertigstellung der Wohnung eingeholt auf Basis eines Leistungsverzeichnisses. Diese Dokumente werden Ihnen selbstverständlich zur Verfügung gestellt.

Hinweis zur Heizungsinstallation:

Eine Fußbodenheizung wurde vom Bauträger installiert, allerdings sollte die Installation von einer Fachfirma überprüft werden. Außerdem kann die Fußbodenheizung nicht an das zentrale Heizungssystem der Wohnanlage angeschlossen werden. Die Heizungsanlage muss somit in der Wohnung oder auf der Dachterrasse installiert werden. Aus diesem Grund kann kein Energieausweis zur Verfügung gestellt werden.

Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Ausstattung und Details

Die Wohnung befindet sich im Innenausbau und wurde vom Bauträger nicht fertiggestellt.
Sonstige Ausstattung:
- Ca. 90 m² Wohnfläche mit effizientem Grundriss
- außergewöhnlich großzügige Dachterrasse
- Zwei Schlafzimmer – ideal für Eltern und Kind oder Paare und großzügigem Arbeitszimmer
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche als zentraler Lebensmittelpunkt
- Dachgeschosslage mit besonderem Raumgefühl
- Individuelle Grundrissgestaltung im Zuge des Innenausbaus möglich
- Hochwertige Ausstattungsoptionen frei wählbar
- Lichtdurchflutete Räume durch Dachfenster in jedem Raum, u.a. im Tageslichtbad
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Homeoffice, Gästezimmer, Ankleide)

Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im ruhigen Stadtteil Lankwitz im Süden Berlins, die sich besonders durch ihre Familienfreundlichkeit, Schulinfrastruktur, Naherholung und sehr gute Anbindung in die Innenstadt auszeichnet.

Verkehrsanbindung:

In ca. 5-10 Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad oder Bus den S-Bahnhof Lankwitz. Von dort gelangen Sie in ca. 20-25 Minuten in die Berliner Stadtmitte (z.B. 21 Minuten bis zum Bahnhof Friedrichstraße). Somit besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Berliner Innenstadt.

Versorgung & Alltag:

Das Zentrum von Lankwitz mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist schnell erreichbar. Außerdem befindet sich der Kranoldplatz als lebendiger Mittelpunkt im Zentrum von Lichterfelde-Ost mit Wochenmarkt, Cafés und Geschäften in komfortabler Nähe, z.B. in der Lorenzstraße (Lüttes BC, KEBE) oder dem Einkaufszentrum LIO Lichterfelde. Ein Drogerie Markt (dm) sowie Supermärkte (Netto und LIDL) befinden sich ebenso in Laufdistanz.

Familie & Bildung:

- Paul-Schneider-Grundschule in 2 Minuten zu Fuß erreichbar
- Beethoven-Gymnasium in 8 Minuten zu Fuß erreichbar
- Kitas, Spielplätze und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung

Freizeit & Erholung:

Der Gemeindepark Lankwitz ist fußläufig erreichbar. Weitere Grünflächen und Erholungsräume in unmittelbarer Umgebung.

Die Lage vereint somit ruhiges, familiengerechtes Wohnen mit kurzen Wegen, hoher Lebensqualität und schneller Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26331021n - 12249 Berlin – Lankwitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com