Berlin – Lankwitz

Ruhige 2-Zimmer-Wohnung im Berliner Südwesten mit Balkon, Stellplatz und Hobbyraum

Objektnummer: 26331034



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46.51 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

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

Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26331034
Wohnfläche	ca. 46.51 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.03.2029
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	136 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie

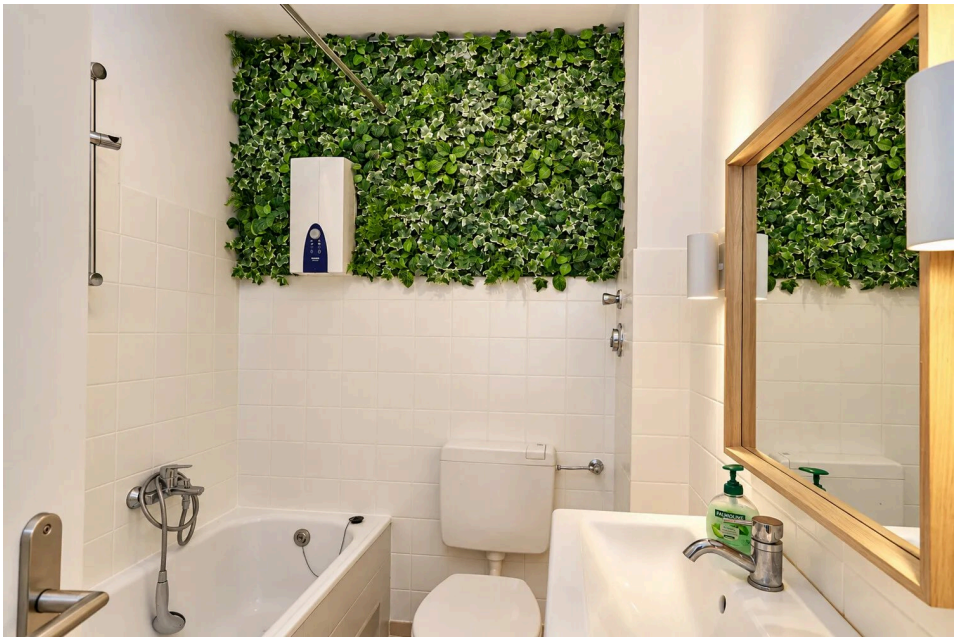




Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

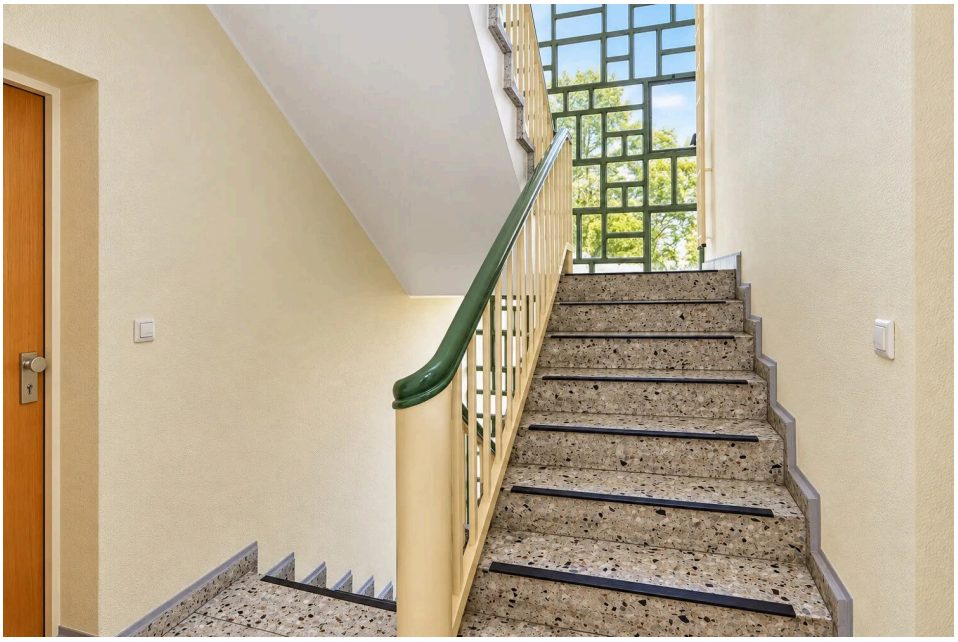
Die Immobilie





Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 09/27

Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26331034 - 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: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1970 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 46 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit angenehmem Wohnkomfort. Ergänzt wird das Angebot durch einen Balkon, einen separaten Hobbyraum im Kellergeschoss sowie einen zur Wohnung gehörenden Stellplatz.

Bereits beim Betreten vermittelt der zentral gelegene Flur einen klar strukturierten und aufgeräumten Eindruck. Von hier aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Der Grundriss nutzt die vorhandene Fläche effizient und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als attraktive Kapitalanlage.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das helle und gut proportionierte Wohnzimmer. Großzügige Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der Raum bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essplatz und lässt sich aufgrund seines Zuschnitts vielseitig möblieren.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf den Balkon, der den Wohnbereich um einen wertvollen Außenbereich ergänzt. Hier findet sich Platz für eine kleine Sitzgruppe, Pflanzen oder einen persönlichen Rückzugsort im Freien. Gerade in den wärmeren Monaten entsteht dadurch eine angenehme Erweiterung des Wohnraums.

Das separate Schlafzimmer überzeugt ebenfalls mit einem funktionalen Zuschnitt und bietet ausreichend Stellfläche für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel. Die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich sorgt auch auf kompakter Fläche für ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Ein weiterer Vorteil ist die separate Küche. Sie bietet ausreichend Platz für eine funktionale Kücheneinrichtung und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Kochen und Wohnen. Das Badezimmer ist komfortabel vom Flur aus erreichbar und ergänzt die klassische, zeitlose Raumaufteilung der Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist der zur Wohnung gehörende Hobbyraum im Kellergeschoss. Dieser schafft zusätzliche Nutzfläche außerhalb der eigentlichen Wohnung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, beispielsweise als Arbeits-, Fitness-, Kreativ- oder Abstellbereich. Der Hobbyraum ist nicht Bestandteil der angegebenen Wohnfläche, stellt jedoch einen deutlichen praktischen Mehrwert dar.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz. Die komfortable Parkmöglichkeit direkt am Wohnobjekt erspart die Parkplatzsuche und erhöht die

Alltagstauglichkeit der Immobilie zusätzlich.

Eine attraktive Wohnung für Menschen, die Wert auf eine sinnvolle Flächenaufteilung, einen eigenen Außenbereich und praktische Zusatzflächen legen.

Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Ausstattung und Details

Wohnzimmer
Heller, großzügig wirkender Wohnbereich
Großflächige Fenster mit gutem Tageslichteinfall
Direkter Zugang zum Balkon
Pflegeleichter Bodenbelag
Gute Stellmöglichkeiten für Wohn- und Essbereich
Schlafzimmer
Separater, ruhig nutzbarer Raum
Gute Möblierbarkeit für Bett und Kleiderschrank
Heller Gesamteindruck durch Fensterfläche
Pflegeleichter Bodenbelag
Küche
Separater Küchenraum
Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
Arbeitsfläche und Spülbereich
Fenster für natürliche Belichtung und Belüftung
Funktionale Raumaufteilung
Badezimmer
Hell gefliest
Badewanne
Waschbecken
WC
Pflegeleichte Wand- und Bodenflächen
Flur
Zentraler Zugang zu den Wohnräumen
Helle Gestaltung
Praktische Stellflächen für Garderobe und Stauraum
Pflegeleichter Bodenbelag
Balkon
Direkt vom Wohnbereich erreichbar
Geschützter Außenbereich
Platz für Sitzmöbel und Bepflanzung
Angenehmer Blick ins grüne Wohnumfeld
Hobbyraum im Kellergeschoss
Zusätzliche Nutzfläche
Vielseitig nutzbar, z. B. als Hobby-, Arbeits-, Fitness- oder Abstellraum
Nicht Bestandteil der angegebenen Wohnfläche
Stellplatz
Eigener Pkw-Stellplatz
Komfortable Parkmöglichkeit direkt am Wohnobjekt

Objektnummer: 26331034 - 12249 Berlin – Lankwitz

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Lankwitz und damit in einer gewachsenen, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Lage im südwestlichen Stadtgebiet. Das Umfeld ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, gepflegter Bebauung und einer guten Infrastruktur. Die Verbindung aus angenehmem Wohnumfeld und komfortabler Erreichbarkeit macht die Lage für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen attraktiv.

Lankwitz gehört zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf und verbindet die Vorzüge des Berliner Südwestens mit einer guten Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich im näheren Umfeld und sind je nach Ziel bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch Kindertagesstätten und Schulen liegen in gut erreichbarer Nähe. Für Familien bietet der Standort damit kurze Wege und eine alltagstaugliche Infrastruktur.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gut aufgestellt. Haus- und Facharztpraxen befinden sich in der Umgebung; mit dem St. Marien-Krankenhaus steht zudem eine Klinik in kurzer Entfernung zur Verfügung. Weitere medizinische Einrichtungen finden sich in Steglitz, Lichterfelde und den angrenzenden Ortsteilen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Mehrere Buslinien erschließen das Wohngebiet; eine Haltestelle ist bereits in wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen Verbindungen zu wichtigen Knotenpunkten im Berliner Südwesten. Der S-Bahnhof Lankwitz mit den Linien S25 und S26 ist ebenfalls gut erreichbar und bietet direkte Verbindungen unter anderem nach Steglitz, Südkreuz und zum Potsdamer Platz. Damit eignet sich der Standort auch sehr gut für Berufspendler und Bewohner, die im Alltag auf das eigene Fahrzeug verzichten möchten.

Der Bahnhof Berlin Südkreuz, einer der wichtigsten Fern- und Regionalbahnhöfe der Hauptstadt, ist ebenfalls komfortabel erreichbar. Von hier bestehen zahlreiche Regional- und Fernverkehrsverbindungen. Anschluss an das Berliner U-Bahn-Netz besteht insbesondere über Rathaus Steglitz mit der Linie U9.

Auch mit dem Pkw ist die Lage gut angebunden. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Steglitz, Zehlendorf, Tempelhof und Mariendorf. Ebenso sind die überregionalen Verkehrsverbindungen gut erreichbar, was den Standort auch für Pendler interessant macht. Der Flughafen Berlin Brandenburg BER liegt in komfortabler Fahrdistanz und ist je nach Verkehrslage in etwa 25 bis 35 Minuten erreichbar.

Neben der verkehrlichen Infrastruktur bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Sportvereine, Tennisanlagen, Fitnessstudios und Schwimmbäder befinden sich im näheren oder erweiterten Umfeld. Darüber hinaus prägen Grünflächen und Kleingartenanlagen die Umgebung und sorgen für einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag. Auch größere Naherholungsgebiete im Berliner Süden und Südwesten lassen sich gut erreichen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, guter Nahversorgung und komfortabler Mobilität. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten schaffen eine hohe Alltagstauglichkeit.

Objektnummer: 26331034 - 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: 26331034 - 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