Berlin – Lankwitz

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten & Tiefgaragenstellplatz!

Objektnummer: 26331039



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

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

Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26331039
Wohnfläche	ca. 72 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	167.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.03.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie

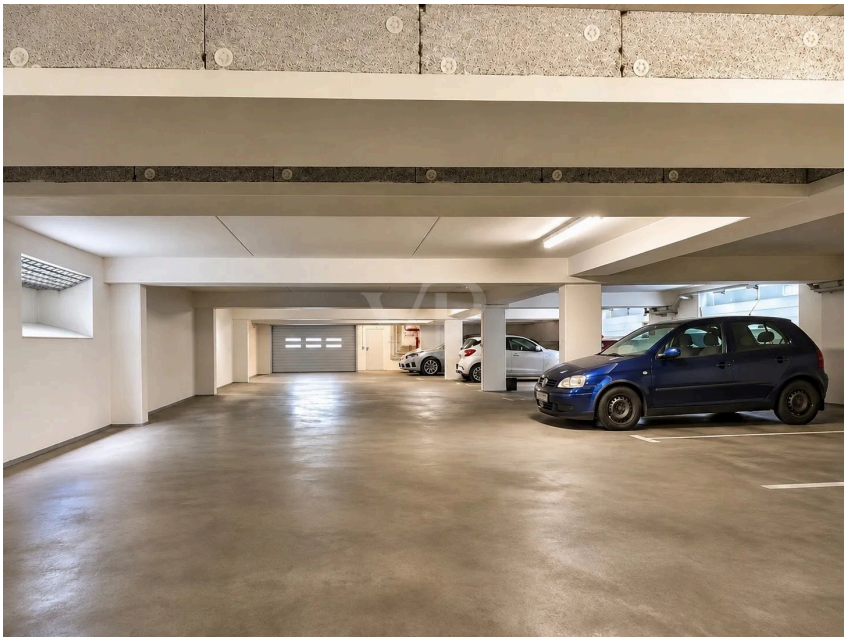




Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

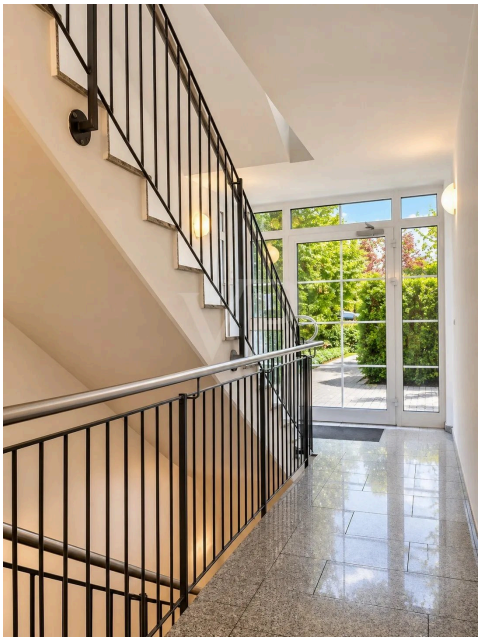
Die Immobilie





Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Ein erster Eindruck

Diese äußerst gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1999 errichteten Wohngebäudes mit sechs Wohneinheiten. Das Haus liegt ruhig in zweiter Reihe und ist Bestandteil einer sehr gepflegten Wohnanlage mit ansprechend gestalteten Außenbereichen.
Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre gut nutzbare Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine großzügige Gartenterrasse mit zugehörigem Gartenanteil, der im Rahmen eines Sondernutzungsrechts dem Eigentümer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Sowohl der Zugang von außen zur Wohnung als auch sämtliche Räume innerhalb der Wohnung sind barrierefrei erreichbar.
Besonders hervorzuheben ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seiner großen Glasfront und direktem Zugang zur Gartenterrasse. Mehrere elektrisch betriebene Markisen bieten hier an sonnigen Tagen einen angenehmen Sonnenschutz. Ergänzend sind sämtliche Fenster mit elektrischen Außenrollläden und zusätzlichen Fenstersicherungen ausgestattet.
Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Die derzeit zum Wohnbereich hin geschlossene Küche wurde ursprünglich vom Architekten offen geplant und lässt sich somit relativ leicht öffnen. Zudem verfügt sie über einen Zugang zur seitlich ausgerichteten Loggia. Im Flurbereich bietet ein praktischer Einbauschrank zusätzlichen Stauraum.
Das modern gestaltete und tagesbelichtete Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschtisch einer Toilette und einem praktischen Handtuchtrockner komplett ausgestattet.
Im Oktober 2026 wurde die Wohnung umfassend renoviert und präsentiert sich somit in einem entsprechend gepflegten, ansprechenden Zustand und kann sofort bezogen werden.
Zur Wohnung gehören weiterhin ein direkt über das Treppenhaus erreichbarer Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein separates Kellerabteil, das zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.
Insgesamt verbindet diese Eigentumswohnung drei helle und gut nutzbare Wohnräume mit attraktiven Außenflächen und einer guten Ausstattung zu einem spannenden Gesamtpaket für Paare oder kleine Familien!
Die großzügige Gartenterrasse mit eigenem Gartenanteil, die zusätzliche Loggia und die ruhige Lage in zweiter Reihe machen die Immobilie zu einem interessanten Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.
Gern laden wir Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung dieser gepflegten Immobilie ein!

Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Ausstattung und Details

- Helle Wohnräume mit großzügigen Fensterflächen
- Großflächige Verglasung im Wohnzimmer
- Direkter Zugang zur Gartenterrasse vom Wohnzimmer
- Großzügige Gartenterrasse mit Gartenanteil als Sondernutzungsrecht
- Südwestausrichtung des Gartenbereichs
- Mehrere elektrisch betriebene Markisen an der Wohnzimmerfront
- Elektrische Außenrollläden an sämtlichen Fenstern
- Zusätzliche Fenstersicherungen
- Separate Küche mit Zugang zur Loggia
- Geschützte Loggia mit direktem Gartenzugang
- Modern gestaltetes Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschtisch & Handtuchheizkörper
- Praktischer Einbauschrank im Flurbereich
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Umfassende Renovierung im Oktober 2026
- Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage mit hausinternem Zugang
- Separates Kellerabteil

Objektnummer: 26331039 - 12249 Berlin – Lankwitz

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Berliner Ortsteil Lankwitz, im südwestlichen Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Das überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umfeld verbindet ruhiges Wohnen mit guter Nahversorgung und einer alltagsgerechten Verkehrsanbindung.

Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist durch verschiedene Einrichtungen in der näheren Umgebung gewährleistet. Ein EDEKA-Supermarkt befindet sich in ca. 500 Metern Entfernung, eine Bäckerei, die Burg-Apotheke und eine Hausarztpraxis sind nach etwa 600 Metern erreichbar. Den weithin bekannten & beliebten Wochenmarkt auf dem Kranoldplatz erreicht man in etwa 2,3 Kilometern Entfernung. Weitere ärztliche Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Das Sankt-Marien-Krankenhaus ist rund 500 Meter entfernt. Gastronomische Angebote und weitere Dienstleister ergänzen die Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt insbesondere über die etwa 100 Meter entfernte Bushaltestelle Brotteroder Straße mit Verbindungen in die umliegenden Ortsteile und zu weiteren Verkehrsknotenpunkten. Die S-Bahnhöfe Lichterfelde Ost sowie Lankwitz befinden sich jeweils ca. 2,1 km und ca. 2,5 km entfernt. Die Linien S25 und S26 sowie der Anschluss zum Regionalverkehr (S-Bahnhof Lichterfelde Ost) bieten eine sehr gute Anbindung an das Berliner S-Bahn-Netz und den Fernverkehr.

Auch für Familien bietet der Standort eine gut ausgebaute Bildungsinfrastruktur. Die Kindertagesstätte Vom guten Hirten und die Katholische Grundschule Sankt Alfons befinden sich jeweils rund 400 Meter entfernt. Die Grundschule am Königsgraben sowie weitere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen ergänzen das Angebot im Umfeld.

Für Freizeit und Erholung stehen verschiedene Grün- und Freiflächen im südlichen Berliner Stadtgebiet zur Verfügung. Die Umgebung bietet Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien. Gastronomische Angebote und kleinere Einrichtungen des täglichen Lebens ergänzen die Infrastruktur des Ortsteils.

Insgesamt zeichnet sich die Wohnlage durch ein gewachsenes, wohngeprägtes Umfeld, kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und eine gute Anbindung an den ÖPNV aus. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen, Kindertagesstätten und Schulen macht den Standort für unterschiedliche Haushalts- und Lebenssituationen attraktiv.

Objektnummer: 26331039 - 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: 26331039 - 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