Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Historischer Villensolitär - seit 1908 in Familienbesitz auf großem Grundstück!

Objektnummer: 26331044



KAUFPREIS: 1.795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 410 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2019 m^2

Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

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

Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26331044
Wohnfläche	ca. 410 m²
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1908

Kaufpreis	1.795.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 156 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	343 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

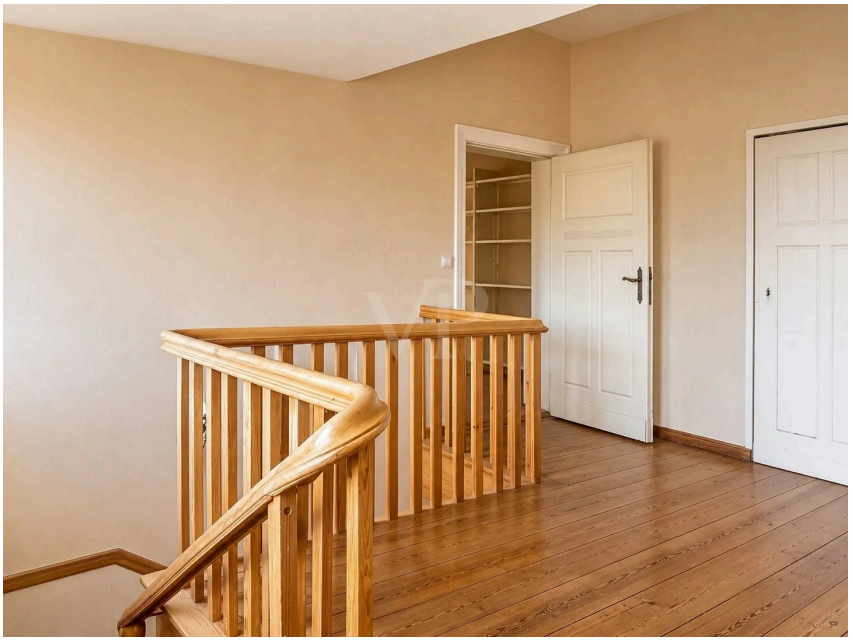
Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Ein erster Eindruck

Diese historische Villa aus dem Jahr 1908 befindet sich auf einem großzügigen, 2.019 m² umfassenden Grundstück und zeichnet sich durch ihre repräsentative Architektur sowie zahlreiche erhaltene Originalelemente aus. Das Gebäude wurde seinerzeit von Rudolf Beyendorff, dem "Vater von Lankwitz" errichtet und befindet sich bis heute ununterbrochen im Familienbesitz. Die über Generationen bewahrte Bausubstanz verleiht der Immobilie einen besonderen historischen Charakter.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt mit seiner bauzeitlichen Gestaltung den Charakter des Hauses. Hohe Decken, zahlreiche historische Ausstattungsdetails und die großzügige Raumgestaltung prägen das Erscheinungsbild der Villa. Viele ursprüngliche Elemente sind bis heute erhalten geblieben und unterstreichen den architektonischen Stil der Entstehungszeit.

Eine Besonderheit der Immobilie ist die unterhalb des Gartens gelegene Schwimmhalle. Der nachträglich errichtete Anbau ist direkt vom Wohnhaus aus zugänglich und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung und Nutzung. Neben einer Wiederherstellung der ursprünglichen Funktion sind auch alternative Nutzungskonzepte denkbar.

Die Villa befindet sich in einem grundsätzlich guten baulichen Zustand, weist jedoch in verschiedenen Bereichen Sanierungs- und Renovierungsbedarf auf. Die vorhandene Bausubstanz und die erhaltenen historischen Details bieten eine solide Grundlage für eine behutsame Modernisierung unter Berücksichtigung des ursprünglichen Gebäudecharakters. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die ebenfalls die zentrale Warmwasserbereitung übernimmt.

Zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet das Dachgeschoss, das vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Voraussetzungen weitere Ausbaumöglichkeiten eröffnet. Hierdurch besteht die Perspektive, zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen zu schaffen und das vorhandene Raumangebot zu erweitern.

Das weitläufige Grundstück mit einer Fläche von 2.019 m² bietet großzügige Freiflächen und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung. Die Verbindung aus historischer Architektur, der besonderen Bedeutung des Erbauers Rudolf Beyendorff für die Gartenstadt Lankwitz, zahlreichen gut erhaltenen Originalelementen und einem großzügigen Grundstück verleiht diesem Anwesen eine ganz eigene Ausstrahlung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung.

Die Villa richtet sich insbesondere an Interessenten, die den Charakter historischer

Bausubstanz in Verbindung mit einer ganz eigenen Geschichte schätzen und bereit sind, das vorhandene Potenzial durch gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterzuentwickeln!

Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Ausstattung und Details

Historisch bedeutsame Villa, im Jahr 1908 von Rudolf Beyendorff, dem "Vater von Lankwitz", als Familienresidenz erbaut und seitdem in Familienbesitz!
- sehr, sehr viele Originalelemente am & im Haus in gepflegtem Zustand
- schöner & originaler Kamin im Entreebereich der Villa (in die Zentralheizung eingebunden)
- originale Schiebetüren vom Speisezimmer zum Wintergarten & Musikzimmer
- Parkett- und Steinböden in der Beletage / Dielenböden im Ober- und Dachgeschoss
- überwiegend originale Gussheizkörper mit Verzierungen
- Holz - Doppelkasten - Fenster in gutem Zustand
- originale Holztreppe bis ins Dachgeschoss
- Küche mit älteren Einbaumöbeln (erneuerungsbedürftig)
- drei Bäder (zwei im Obergeschoss & eines im Souterrain) & fünf Toiletten über die Etagen verteilt
- ein Balkon straßenseitig vom Erkerzimmer des Obergeschosses aus begehbar
- eine weitläufige Terrasse im Obergeschoss zum Garten ausgerichtet
- vom Wintergarten begehbare Gartenterrasse mit Treppenabgang zum Garten
- kleine Einliegerwohnung im Souterrain mit separatem Zugang (sanierungsbedürftig)
- Öl - Zentralheizung VIESSMANN Vitola 200 aus dem Jahr 2007 mit 9.200 Liter Öltank
- ca. 80m² große Unterflurschwimmhalle aus dem Jahr 2000 vom Haus aus begehbar

Ruhige Top - Lage in Lankwitz mit großem Grundstück & historisch bedeutsamer Villa!

Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – Lankwitz

Alles zum Standort

Diese historisch bedeutsame Villa befindet sich im Berliner Ortsteil Lankwitz, einer gewachsenen Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Das Quartier ist durch seine historische Bebauung, freistehende Wohnhäuser und eine aufgelockerte städtebauliche Struktur geprägt. Die traditionsreiche Villenkolonie verleiht dem Umfeld einen eigenständigen architektonischen Charakter und bewahrt bis heute den Charme eines gewachsenen Berliner Wohnviertels.

Die Nahversorgung ist gut ausgebaut. Ein EDEKA-Markt in der Siemensstraße liegt in einer Entfernung von rund 350 bis 500 Metern; weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindertagesstätten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Quartier vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den nahegelegenen S-Bahnhof Lankwitz gewährleistet, der in etwa zehn Gehminuten erreichbar ist. Von hier besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S25; ergänzende Busverbindungen erschließen die umliegenden Ortsteile und weitere Umsteigepunkte. Der Regionalbahnverkehr ist über größere Berliner Umsteigebahnhöfe oder den nicht weit entfernten Bahnhof Lichterfelde Ost erreichbar.

Eine besondere kulturelle Adresse der unmittelbaren Umgebung ist die historische Siemens-Villa in der Calandrellistraße 7, die sich in einer Entfernung von nur wenigen Gehminuten befindet. Sie steht beispielhaft für die architektonische und kulturgeschichtliche Prägung des Quartiers.

Ergänzt wird das Angebot durch das Energie-Museum Berlin in der Teltowkanalstraße, welches einen Einblick in die Berliner Technik- und Industriegeschichte ermöglicht.

Auch die Berliner Innenstadt ist gut erreichbar. Über die S-Bahn und die anschließenden Verkehrsverbindungen gelangen Bewohner zu zentralen Einkaufs-, Kultur- und Geschäftsstandorten der Hauptstadt. So verbindet die Lage die Ruhe eines historisch gewachsenen Wohnquartiers mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und der Nähe zu den vielfältigen Angeboten Berlins.

Objektnummer: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – 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: 26331044 - 12247 Berlin / Lankwitz – 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