Berlin – Lichterfelde

Exzellente Wohnung mit Privatgarten direkt an der Uferpromenade des Teltowkanals

Objektnummer: 23331034

KAUFPREIS: 1.298.892 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 132,63 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

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

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	23331034
Wohnfläche	ca. 132,63 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Garage, 60000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.298.892 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	BLOCK
Energieausweis gültig bis	25.11.2028
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	B
Endenergiebedarf	73.90 kWh/m²a

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Lichterfelde/Lankwitz

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

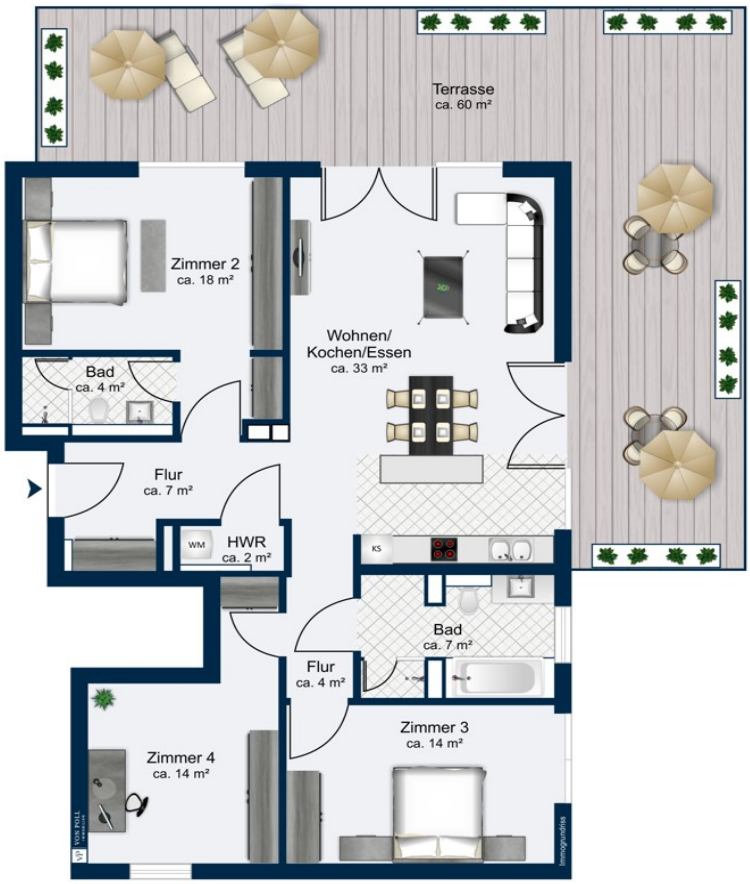
Die Immobilie

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

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: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ein erster Eindruck

Diese geräumige 4-Zimmer Erdgeschosswohnung befindet sich in einem der Neubauten des Ensembles rund um das denkmalgeschützte Postgebäude und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 132 m². Der großzügige Wohn- und Essbereich sowie die bodentiefen Fenster machen die Wohnung besonders hell und vermitteln ein Gefühl von Freiheit und Leichtigkeit. Eine Besonderheit der Immobilie ist die großzügige Terrasse, die in den Privatgarten führt und einen herrlichen Blick auf die Uferpromenade und den Teltowkanal bietet. Der private Garten verspricht ausreichend Platz zur persönlichen und kreativen Entfaltung. Der weitläufige Wohn- und Essbereich wird mit den Ausgängen auf die Terrasse zum zentralen Punkt der Wohnung und sorgt für eine helle und luftige Atmosphäre. Das Hauptschlafzimmer besticht durch das Bad en Suite und den Ausgang auf die Terrasse. Die Wohnung verfügt ebenso über ein Bad mit Badwanne und Dusche, das über die Diele aus zugänglich, gefliest und mit hochwertigen Markenarmaturen ausgestattet ist. Zwei weitere nach Nordwesten ausgerichtete Zimmer bieten ausreichend Platz, um als Gäste-/Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt zu werden. In der gesamten Wohnung wurde Echtholz-Parkett verlegt, außerdem können Sie zusätzlich zwischen drei stilvollen Ausstattungslinien wählen. So können Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten. Die Lage der Immobilie spricht für sich: Die moderne Wohnung befindet sich in einem Neubau, der an das denkmalgeschützte Alte Postamt am Hindenburgdamm angegliedert ist. Am Postufer, direkt am Teltowkanal, entsteht ein Ensemble mit 48 modernen Wohnungen und Gewerbeflächen, verteilt auf vier Gebäude. Inmitten befindet sich ein geschützter Innenhof mit lebendiger Flora. Die Wohngegend bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars in direkter Umgebung. Zusammenfassend handelt es sich um eine außergewöhnliche Immobilie mit einer einzigartigen Geschichte, die eine ideale Kombination aus kulturellem Erbe und modernem Komfort bietet. Die Wohnung ist perfekt für Menschen geeignet, die das Besondere bevorzugen und auf der Suche nach einer stilvollen Bleibe in zentraler Lage sind.

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ausstattung und Details

-geräumige, helle Wohnung im Erdgeschoss mit 3 Schlafzimmern, offenem Wohn- und Essbereich, Vollbad & Gästebad, sowie Privatgarten
-weitläufiger Wohn- und Essbereich mit mehreren Ausgängen zur Terrasse und Privatgarten in Richtung Uferpromenade
-großzügige Terrasse mit anschließendem Privatgarten in Süd- /Ostausrichtung und Blick auf die üppige Uferpromenade
-geflieste Küche offen zum Wohn- und Essbereich
-Schlafzimmer 1 von Diele aus zugänglich mit Bad en Suite und Ausgang zur Terrasse
-größere Nische im Flurbereich, sehr gut nutzbar z.B. als Garderobe
-Hauswirtschaftsraum im Eingangsbereich
-Schlafzimmer 2 von Diele aus zugänglich
-Schlafzimmer 3 von Diele aus zugänglich
-gefliestes Badezimmer 2 mit Badewanne, Dusche, Waschbecken & Toilette
-energetisch zukunftsorientierte Fußbodenheizung mit Echtholz-Parkett
- Holz-Fenster mit Isolierverglasung
- Personenaufzug fährt alle Geschosse (Garagen-/Kellerebene bis Dachgeschoss) an
- großzügiger Innenhof mit Spielplatz und einem grünen Spielbereich
- separater Kellerraum
-Tiefgarage im Neben-Gebäude (separater Kaufpreis)

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich auf dem Gelände des denkmalgeschützten Postgebäudes, im Herzen von Lichterfelde am beliebten Teltowkanal. Diese sehr zentrale Lage ist einer der Hauptgründe für die Beliebtheit dieses charmanten Quartiers. Obwohl die Verkehrsanbindung durch die Lage an einer viel befahrenen Straße sehr günstig ist, hört man in der Wohnung zum Kanal hin keinen Lärm und der Blick ins Grüne lässt nicht vermuten, dass Bus und Bahn so nah sind. Nach vorne blickt man in den begrünten Innenhof, nach hinten auf die Uferpromenade des Teltowkanals. Das Schweizer Viertel mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen ist bequem zu Fuß zu erreichen. In der Nähe befinden sich verschiedene Kitas, Grund- und Oberschulen sowie das bekannte Goethegymnasium. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über nahe gelegene Bushaltestellen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die S-Bahnhöfe Lichterfelde Ost. Von dort bringt Sie ein Regio in 10 Minuten zum Potsdamer Platz. Die S-Bahn-Linie S25 verbindet Lankwitz unter anderem mit den Bezirken Mitte, Kreuzberg, Tegel und Reinickendorf. Der Schlosspark und die Grünanlage des Parkfriedhofes Lichterfelde bieten Erholung inmitten der Stadt. Eine nahe gelegene Saunalandschaft und eine Schwimmhalle tragen zu einer ganzjährigen Freizeitgestaltung bei. Die Flughäfen Berlin Tegel und Schönefeld sind mit dem Pkw jeweils innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 73.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 23331034 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com