Berlin – Lichterfelde

Galeriewohnung im Dachgeschoss mit wunderbarem Blick in den Himmel über Berlin

Property ID: 23331028

PURCHASE PRICE: 642.120 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 53,51 m^2 • **ROOMS:** 2

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

At a glance

Property ID	23331028
Living Space	ca. 53,51 m²
Roof Type	Gabled roof
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2018
Type of parking	1 x Underground car park, 70000 EUR (Sale)

Purchase Price	642.120 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Energy Data

Power Source	Block
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

The property

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

The property

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

The property

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

The property

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

The property

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

The property

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

A first impression

Diese Dachgeschosswohnung im denkmalgeschützten Postgebäude präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 53 m², die sich über zwei Etagen erstreckt. Da auch die Fensterflächen über zwei Geschosse verlaufen, ist die Wohnung besonders hell und vermittelt ein Gefühl von Freiheit und Leichtigkeit. Obendrein wird Ihnen dadurch ein herrlicher Blick über Berlin gewährt. Eine Besonderheit der Immobilie ist die Galerie, die als Wohn- und Essbereich zum zentralen Punkt der Wohnung wird und für eine helle und luftige Atmosphäre sorgt. Die Wohnung verfügt über einen großen Balkon, der Ihnen ausreichend Platz bietet, um an lauen Sommerabenden zu entspannen. Das Schlafzimmer ist über eine Treppe von der Galerie aus zugänglich. Das Bad ist gefliest und mit hochwertigen Markenarmaturen ausgestattet. 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 Galerie-Wohnung befindet sich in dem denkmalgeschützten altem Postamt am Hindenburgdamm, Ecke Königsberger Straße. 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.

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Details of amenities

-helle Maisonette Wohnung im Dachgeschoss mit Balkon und Galerie
-Wohn- und Essbereich / Galerie mit bodentiefen Fenstern, Zugang zu Balkon
-Fensterflächen verlaufen über zwei Geschosse mit Blick in den Himmel über Berlin
-geflieste Küche offen zum Wohn- und Essbereich
-gefliestes Duschbad mit Waschbecken, Toilette & Waschmaschinen-Anschluss
-Kleine Nische im Flurbereich, sehr gut nutzbar z.B. als Garderobe
-Schlafzimmer von Wohnbereich über Treppe aus zugänglich mit Blick auf Galerie
-Echtholz-Parkett, lichte Raumhöhe, Hochwertige Markenarmaturen im Bad
- Holz-Fenster mit Isolierverglasung
- Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung in den Gauben im Dachgeschoss
- Personenaufzug fährt alle Geschosse (Garagen-/Kellerebene bis Dachgeschoss) an
- großzügiger Innenhof mit Spielplatz und einem grünen Spielbereich
- separater Kellerraum
-Tiefgarage im Gebäude (separater Kaufpreis)

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

All about the location

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.

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Other information

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.

Property ID: 23331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com