

Berlin

# Erstklassige Wohnung mit zwei Balkonen & Blick auf die Uferpromenade

Objektnummer: 25343165



MIETPREIS: 2.338 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25343165 - 12203 Berlin

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

Objektnummer: 25343165 - 12203 Berlin

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25343165  |
| Wohnfläche   | ca. 97 m² |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 2         |
| Baujahr      | 2018      |

|             |               |
|-------------|---------------|
| Mietpreis   | 2.338 EUR     |
| Nebenkosten | 390 EUR       |
| Wohnung     | Etagenwohnung |
| Bauweise    | Massiv        |
| Ausstattung | Terrasse      |

Objektnummer: 25343165 - 12203 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |               |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung    | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Blockheizkraftwerk | Endenergiebedarf            | 73.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.11.2028         | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas                | Baujahr laut Energieausweis | 2018          |

Objektnummer: 25343165 - 12203 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25343165 - 12203 Berlin

## Die Immobilie



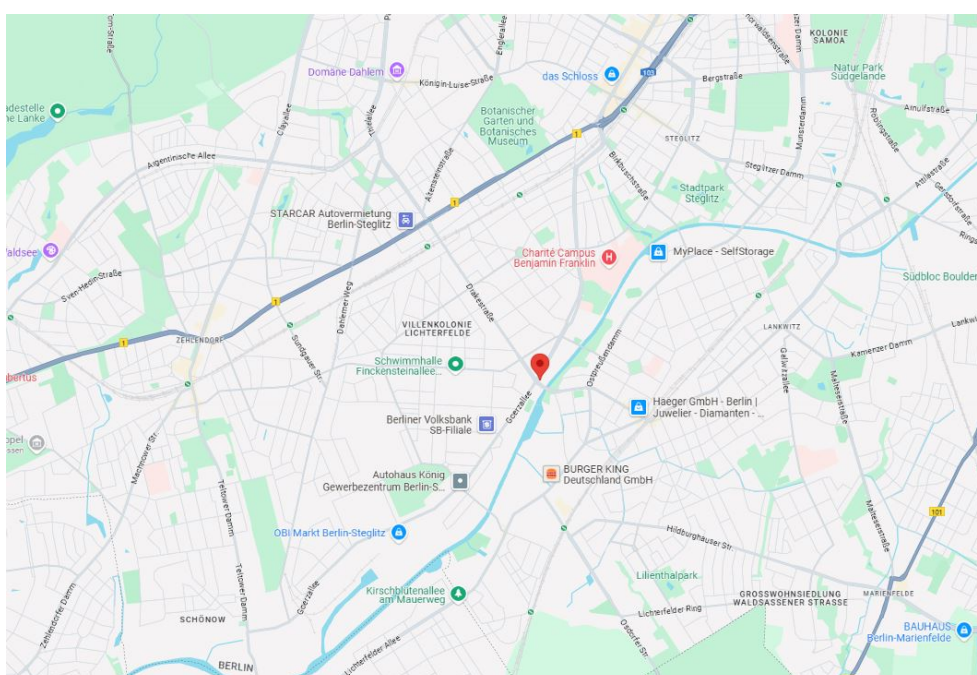
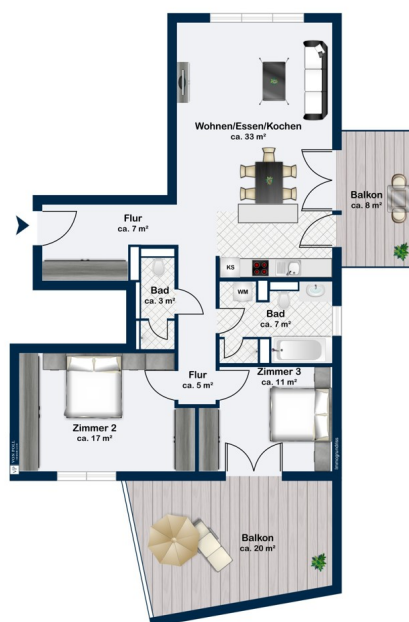
Objektnummer: 25343165 - 12203 Berlin

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25343165 - 12203 Berlin**

# Die Immobilie



Objektnummer: 25343165 - 12203 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25343165 - 12203 Berlin

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige 3 - Zimmer Wohnung befindet sich in einem Ensemble rund um ein denkmalgeschütztes Postgebäude und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 97 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 der ca. 20 m² große Balkon, welcher einen Blick in den begrünten Innenhof gewährt, sowie ausreichend Platz und Privatsphäre zum Entspannen an lauen Sommerabenden bietet. Der weitläufige Wohn- und Essbereich wird zum zentralen Punkt der Wohnung und sorgt mit dem nach Südwesten ausgerichteten zweiten Balkon für eine helle und luftige Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Gästebad mit Dusche. Beide sind über die Diele aus zugänglich, gefliest und mit hochwertigen Markenarmaturen ausgestattet. Zwei weitere nach Nordwesten ausgerichtete Zimmer bieten ausreichend Platz zur freien Entfaltung der persönlichen Bedürfnisse. In der gesamten Wohnung wurde Echtholz-Parkett verlegt. Die Lage der Immobilie spricht für sich: Die moderne Wohnung befindet sich in einem Neubau, welcher an das denkmalgeschützte Alte Postamt am Hindenburgdamm angegliedert ist. Am Postufer, direkt am Teltowkanal, entstand ein Ensemble mit 48 modernen Wohnungen und Gewerbeflächen, verteilt auf vier Gebäude. Inmitten des Ensembles 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: 25343165 - 12203 Berlin

## Ausstattung und Details

- geräumige, helle Wohnung im 3. OG mit 2 Schlafzimmern, offenem Wohn- und Essbereich,
- Vollbad & Gästebad, sowie 2 Balkonen
- weitläufiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Balkon 1, sowie Fensterfront mit Blick auf die Uferpromenade
- großzügiger Balkon 1 mit Süd- /Westausrichtung
- geflieste Küche offen zum Wohn- und Essbereich
- größere Nische im Flurbereich, sehr gut nutzbar z.B. als Garderobe
- gefliestes Gästebad mit Dusche, Waschbecken & Toilette
- Schlafzimmer 1 von Diele aus zugänglich
- Schlafzimmer 2 von Diele aus zugänglich und Zugang zu Balkon 2 mit Blick auf begrünten Innenhof
- gefliestes Badezimmer 2 mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette & Waschmaschinen
- Anschluss
- 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

Objektnummer: 25343165 - 12203 Berlin

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich auf dem Gelände eines 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.

Der Flughafen BER ist mit dem PKW oder auch dem Bus innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 25343165 - 12203 Berlin

## Weitere Informationen

### GELDWÄSCHEGESETZ

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### 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: 25343165 - 12203 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

---

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin  
Tel.: +49 30 - 49 95 04 00  
E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)