

Berlin

# Exzellente Wohnung mit zwei Balkonen und Blick auf die Uferpromenade am Teltowkanal

Objektnummer: 25343158



MIETPREIS: 2.126 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25343158 - 12203 Berlin

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

Objektnummer: 25343158 - 12203 Berlin

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25343158  |
| Wohnfläche   | ca. 89 m² |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 2         |
| Baujahr      | 2018      |

|             |               |
|-------------|---------------|
| Mietpreis   | 2.126 EUR     |
| Nebenkosten | 454 EUR       |
| Wohnung     | Etagenwohnung |
| Bauweise    | Massiv        |
| Ausstattung | Terrasse      |

Objektnummer: 25343158 - 12203 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25343158 - 12203 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25343158 - 12203 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25343158 - 12203 Berlin

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 2018, das Teil eines harmonisch integrierten Wohnensembles rund um das denkmalgeschützte Postgebäude ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch ihren großzügigen Wohn- und Essbereich sowie bodentiefe Fenster, die für eine besonders helle und einladende Atmosphäre sorgen.

Ein Highlight ist der nach Südosten ausgerichtete Balkon mit Blick auf die Uferpromenade und den Teltowkanal – der perfekte Ort, um laue Sommerabende zu genießen. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen weiteren Balkon zur Nordwestseite mit Blick in den begrünten Innenhof. Ein weiteres Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein zusätzliches Duschbad für Gäste. Beide Bäder sind über die Diele erreichbar, gefliest und mit hochwertigen Markenarmaturen ausgestattet. In allen Wohnräumen wurde Echtholzparkett verlegt.

Die Lage spricht für sich: Direkt am Teltowkanal, in einem architektonisch ansprechenden Ensemble, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, bietet die Wohnung eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und historischem Charme. Der geschützte Innenhof mit üppiger Bepflanzung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in unmittelbarer Umgebung bleibt kein Wunsch offen. Diese besondere Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit einer geschichtsträchtigen Umgebung – ideal für alle, die das Besondere suchen.



Objektnummer: 25343158 - 12203 Berlin

## Ausstattung und Details

- geräumige, helle Wohnung im 3. Obergeschoss mit 2 Schlafzimmern, offenem Wohn- und Essbereich, Vollbad & Gästebad
- weitläufiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Balkon 1 in Richtung Uferpromenade
- großzügiger Balkon 1 mit Süd- /Ostausrichtung und Blick auf die üppige Uferpromenade
- geflieste Küche offen zum Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer 1 von Diele aus zugänglich und Zugang zu Balkon 2
- großzügiger Balkon 1 mit Nord- /Westausrichtung
- Schlafzimmer 2 von Diele aus zugänglich
- gefliestes Badezimmer innenliegend mit Badewanne, Dusche, Waschbecken & Toilette
- innenliegendes Gäste – Duschbad mit Toilette und Waschbecken
- größere Nische im Flurbereich, sehr gut nutzbar z.B. als Garderobe
- Hauswirtschaftsraum mit 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: 25343158 - 12203 Berlin

## 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.

Der Flughafen BER ist mit dem Pkw jeweils innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 25343158 - 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: 25343158 - 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)