

Berlin – Lichterfelde

# Vermietete 2 Zimmer Wohnung in bester Steglitzer Lage

**CODICE OGGETTO: 25331022A**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50,4 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25331022A               |
| Superficie netta    | ca. 50,4 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 2                       |
| Vani                | 2                       |
| Camere da letto     | 1                       |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 1961                    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 159.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie affittabile | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 05.03.2032           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 117.70 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1961                |



CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840



CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Una prima impressione

Diese aktuell vermietete charmante 2-Zimmerwohnung mit ca. 50,4 m<sup>2</sup> befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Berlin-Steglitz und kombiniert urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

Das Gebäude aus dem Jahre ca. 1961/1962 ist in einem gepflegten Zustand.

Beim Betreten der im 2. Obergeschoss auf der rechten Seite liegenden Wohnung, gelangt man in den Flur, von dem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Küche zu erreichen sind.

Darüber hinaus lässt es sich in der am Wohnzimmer anliegenden Loggia herrlich entspannen.

Ein über den Hausflur zu erreichender Keller rundet das Angebot ab.

In unmittelbarer Umgebung schaffen Gepflegte Grünanlagen und historische Fassaden eine ruhige, fast dörfliche Atmosphäre – und das mitten in der Stadt.

Das Benjamin-Franklin-Krankenhaus der Charité liegt nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Die Schloßstraße, eine der bekanntesten Einkaufsmeilen Berlins, ist schnell erreichbar und bietet alles, was das Herz begehrt.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt seit 03/2025 ca. 360,68€. Die aktuelle Umlage beträgt ca. 244,00 €.

CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Dettagli dei servizi

Flur / Eingangsbereich  
Küche  
Badezimmer  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Keller

**CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Tutto sulla posizione

Willkommen am Klingsorplatz – einer begehrten Adresse im grünen und lebendigen Stadtteil Berlin-Steglitz. Diese exzellente Lage vereint urbanes Flair mit ruhiger Wohnqualität und bietet eine erstklassige Infrastruktur.

### Lage und Umgebung:

Das Objekt befindet sich in direkter Nähe zum Benjamin-Franklin-Krankenhaus, einem Teil der renommierten Charité Berlin. Der idyllische Klingsorplatz mit seinen Grünflächen und historischen Gebäuden schafft eine charmante Atmosphäre, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

### Verkehrsanbindung:

- + Die S-Bahn- und U-Bahn Station Rathaus Steglitz ist in wenigen Minuten zu erreichen. Verschiedene Buslinien sind in fußläufiger Nähe vorhanden.
- + Die Autobahnanbindung: A103 und A100 ist ebenfalls schnell erreichbar.

### Innenstadt:

- + In ca. 20 Minuten gelangt man bis zum Kurfürstendamm oder zum Potsdamer Platz.

### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

- + Die Schlossstraße ist mit ihren zahlreichen Geschäften, Einkaufszentren & Restaurants in wenigen Minuten erreichbar
- + Diverse Supermärkte, Apotheken und Ärzte liegen in der direkten Umgebung.

### Bildung & Freizeit:

- + Schulen & Kitas in der Nähe
- + Verschiedenste Parkanlagen & Sportmöglichkeiten, darunter der Botanische Garten & Museum Berlin gehören zur Umgebung.

**CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 117.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODICE OGGETTO: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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