

Berlin - Lichterfelde

# Vermietete 2 Zimmer Wohnung in bester Steglitzer Lage

Objektnummer: 25331025A



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

**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

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

**Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25331025A               |
| Wohnfläche   | ca. 58,9 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                       |
| Zimmer       | 2                       |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1961                    |

|                    |                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 189.000 EUR                                                                        |
| Wohnung            | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision          | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                             |
| Vermietbare Fläche | ca. 58 m <sup>2</sup>                                                              |
| Ausstattung        | Einbauküche, Balkon                                                                |

**Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 117.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.03.2032     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1961           |

Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter 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)

# 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

Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

Objektnummer: 25331025A - 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: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Ein erster Eindruck

Diese aktuell vermietete charmante 2-Zimmerwohnung mit ca. 58,9 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 linken Seite liegenden Wohnung, gelangt man in den Flur, aus dem das Wohnzimmer, Schlafzimmer Flur 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 ca.460,00 €. Die aktuelle Umlage beträgt ca.360,00 €.

**Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Ausstattung und Details**

**Flur / Eingangsbereich**

**Küche**

**Badezimmer**

**Wohnzimmer**

**Schlafzimmer**

**Keller**

**Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Alles zum Standort**

**Willkommen am Klingsorplatz 4 – 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.**



**Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Weitere Informationen

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.

**Objektnummer: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

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

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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