

Berlin - Lichterfelde

## Rented 2-room apartment in a prime Steglitz location

*Property ID: 25331025A*



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

**PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

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

Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25331025A   |
| Living Space         | ca. 58,9 m² |
| Floor                | 2           |
| Rooms                | 2           |
| Bedrooms             | 1           |
| Bathrooms            | 1           |
| Year of construction | 1961        |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 189.000 EUR                                                                        |
| Type                  | Apartment                                                                          |
| Commission            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                                    |
| Construction method   | Solid                                                                              |
| Rentable space        | ca. 58 m²                                                                          |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony                                                          |

Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 05.03.2032      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 117.70 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | D                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1961                      |

Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



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

Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## The property



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

Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## A first impression

This charming, currently rented 2-room apartment, approximately 58.9 m<sup>2</sup>, is located in one of Berlin's most sought-after residential areas, Steglitz, and combines urban living with a high quality of life. The building, dating from around 1961/1962, is in excellent condition. Upon entering the apartment on the second floor on the left, you arrive in the hallway, which leads to the living room, bedroom, hallway, and kitchen. The loggia adjoining the living room is a wonderful place to relax. A cellar, accessible from the hallway, completes the offering. In the immediate vicinity, well-maintained green spaces and historic facades create a tranquil, almost village-like atmosphere – right in the heart of the city. The Charité's Benjamin Franklin Hospital is just a short walk away, as are numerous shops, restaurants, and cafés. Schloßstraße, one of Berlin's most famous shopping streets, is easily accessible and offers everything you could wish for. The current base rent is approximately €460.00. The current additional charges are approximately €360.00.

**Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Details of amenities**

**Flur / Eingangsbereich**

**Küche**

**Badezimmer**

**Wohnzimmer**

**Schlafzimmer**

**Keller**

**Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## All about the location

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.

**Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 117.70 kwh/(m²\*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.

**Property ID: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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