

Berlin – Lichterfelde

Vermietete 2 Zimmer Wohnung in bester Steglitzer Lage

Property ID: 25331022A



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50,4 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25331022A - 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: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

At a glance

Property ID	25331022A
Living Space	ca. 50,4 m²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1961

Purchase Price	159.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 50 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25331022A - 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: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

The property

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
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

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Property ID: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

The property



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: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

The property



Property ID: 25331022A - 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: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

A first impression

Diese aktuell vermietete charmante 2-Zimmerwohnung mit ca. 50,4 m² 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 €.

Property ID: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

Details of amenities

Flur / Eingangsbereich

Küche

Badezimmer

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Keller

Property ID: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

All about the location

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.

Property ID: 25331022A - 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: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: zehendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com