

Berlin - Lichterfelde

## Se alquila apartamento de 2 habitaciones en una ubicación privilegiada en Steglitz.

Número de propiedad: 25331025A



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

PRECIO DE COMPRA: 189.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 58,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

**Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## De un vistazo

Número de propiedad	25331025A
Superficie habitable	ca. 58,9 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1961

Precio de compra	189.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 58 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	117.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.03.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

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

ING   **KFW**  

[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

Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Una primera impresión

Este encantador apartamento de 2 habitaciones, actualmente alquilado, de aproximadamente 58,9 m<sup>2</sup>, se encuentra en Steglitz, una de las zonas residenciales más codiciadas de Berlín, y combina la vida urbana con una alta calidad de vida. El edificio, que data de alrededor de 1961/1962, se encuentra en excelentes condiciones. Al entrar al apartamento en la segunda planta, a la izquierda, se llega al pasillo que conduce al salón, el dormitorio, el pasillo y la cocina. La galería contigua al salón es un lugar maravilloso para relajarse. Un sótano, accesible desde el pasillo, completa la oferta. En las inmediaciones, las cuidadas zonas verdes y las fachadas históricas crean un ambiente tranquilo, casi de pueblo, en pleno centro de la ciudad. El Hospital Benjamin Franklin de la Charité está a un corto paseo, al igual que numerosas tiendas, restaurantes y cafeterías. Schloßstraße, una de las calles comerciales más famosas de Berlín, es fácilmente accesible y ofrece todo lo que pueda desear. El alquiler base actual es de aproximadamente 460,00 €. Los cargos adicionales actuales son aproximadamente 360,00 €.

**Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Detalles de los servicios**

**Flur / Eingangsbereich**

**Küche**

**Badezimmer**

**Wohnzimmer**

**Schlafzimmer**

**Keller**

**Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número de propiedad: 25331025A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Curtiusstraße 3, 12205 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 81 45 46 90**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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