

Berlin - Lichterfelde

# Appartement de 2 pièces loué dans un emplacement de choix à Steglitz

CODE DU BIEN: 25331024A



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

**PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25331024A</b>
Surface habitable	<b>ca. 58,9 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>2</b>
Pièces	<b>2</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1961</b>

Prix d'achat	<b>189.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Espace locatif	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>
Chauffage	<b>Huile</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>05.03.2032</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>

Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Consommation d'énergie	<b>117.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classement énergétique	<b>D</b>
Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1961</b>

CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



VP VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (HfK)

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   KOMMERZBANK  KFW  

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

CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété

**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

DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN

FOCUS **MONEY**

ANALYSE

FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



**CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Une première impression

Ce deux-pièces d'environ 58,9 m<sup>2</sup>, actuellement loué, est situé à Steglitz, l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Berlin, et offre un cadre de vie urbain de grande qualité. L'immeuble, datant des environs de 1961/1962, est en excellent état. En entrant dans l'appartement au premier étage (à gauche), vous accédez au hall d'entrée qui dessert le séjour, la salle de bains et la cuisine. La loggia attenante au séjour est un espace de détente idéal. Une cave, accessible depuis le hall d'entrée, complète ce bien. À proximité immédiate, des espaces verts bien entretenus et des façades historiques créent une atmosphère paisible, presque villageoise, en plein cœur de la ville. L'hôpital Benjamin Franklin de la Charité est à quelques pas, de même que de nombreux commerces, restaurants et cafés. La Schlosstrasse, l'une des rues commerçantes les plus célèbres de Berlin, est facilement accessible et propose tout ce dont on peut rêver. Le loyer mensuel actuel est d'environ 480 €. Le prélèvement actuel s'élève à environ 262,00 €.

**CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Détails des commodités**

**Flur / Eingangsbereich:**

**Laminatboden**

**Küche:**

**Fliesenboden**

**Badezimmer:**

**Fliesenboden**

**Wohnzimmer:**

**Laminatboden**

**Schlafzimmer:**

**Laminatboden**

**Keller**

**CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25331024A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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