

Berlin – Lichterfelde

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

CODE DU BIEN: 25331022A



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

PRIX D'ACHAT: 159.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

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

**CODE DU BIEN: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25331022A
Surface habitable	ca. 50,4 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1961

Prix d'achat	159.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Informations énergétiques

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

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	117.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1961



CODE DU BIEN: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

# La propriété



**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](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)

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



CODE DU BIEN: 25331022A - 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

CODE DU BIEN: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Une première impression

Ce charmant appartement de deux pièces, actuellement loué, d'environ 50,4 m², 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 années 1961/1962, est en excellent état. En entrant dans l'appartement au deuxième étage, vous accédez au hall d'entrée qui dessert le salon, la chambre, la salle de bains et la cuisine. La loggia attenante au salon est un lieu idéal pour se détendre. 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 deux pas, de même que de nombreux commerces, restaurants et cafés. La Schloßstraße, l'une des rues commerçantes les plus célèbres de Berlin, est facilement accessible et propose tout ce dont vous pourriez rêver. Le loyer de base actuel (hors charges) est d'environ 360,68 € depuis mars 2025. Les charges supplémentaires actuelles (charges) s'élèvent à environ 244,00 €.

CODE DU BIEN: 25331022A - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Détails des commodités

Flur / Eingangsbereich

Küche

Badezimmer

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Keller

CODE DU BIEN: 25331022A - 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: 25331022A - 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 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.



CODE DU BIEN: 25331022A - 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)