

Berlin – Lichterfelde

## Vermietete, attraktive 2-Zimmer Wohnung mit Loggia in Lichterfelde-Süd

**CODE DU BIEN: 26331003**



**PRIX D'ACHAT: 190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64,29 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26331003 - 12207 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: 26331003 - 12207 Berlin – Lichtenfelde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26331003
Surface habitable	ca. 64,29 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1995

Prix d'achat	190.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

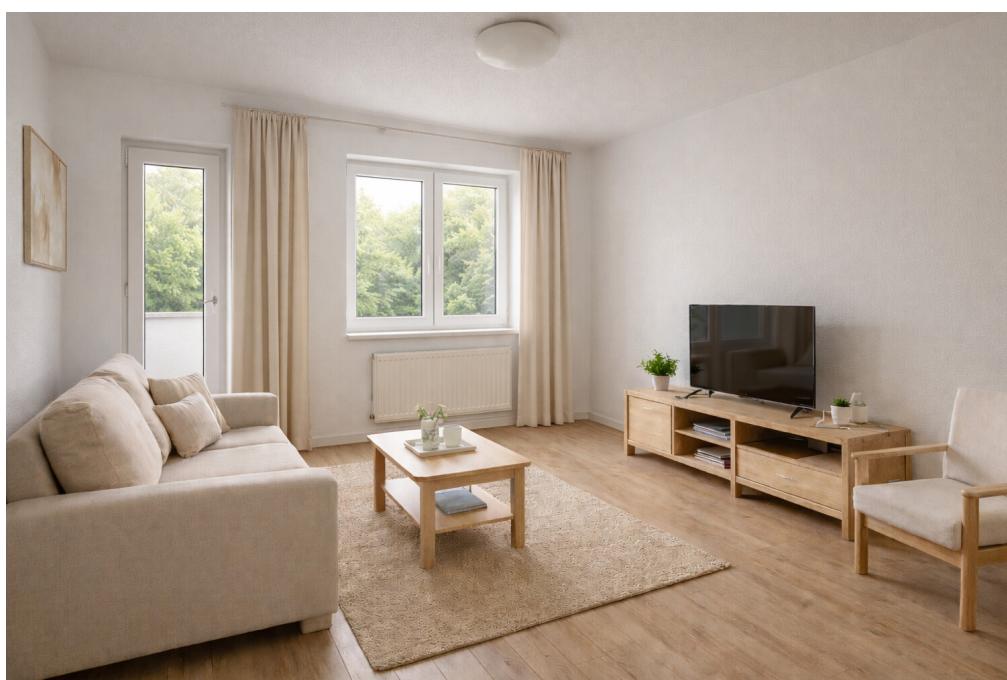
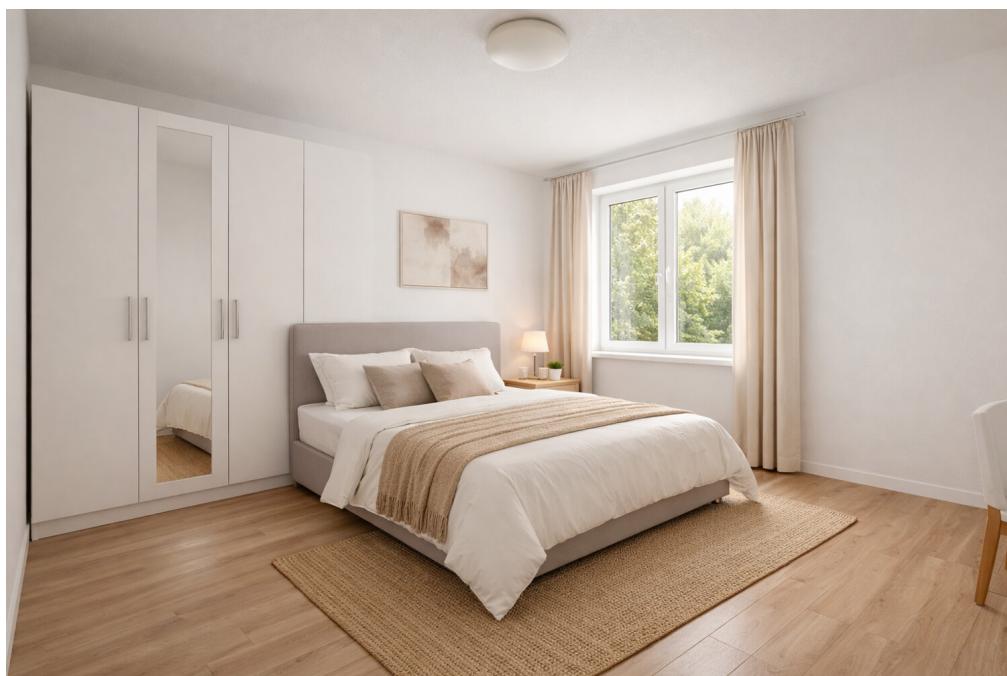
**CODE DU BIEN: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	27.05.2028	Consommation finale d'énergie	108.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

**CODE DU BIEN: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26331003 - 12207 Berlin – Licherfelde**

## La propriété



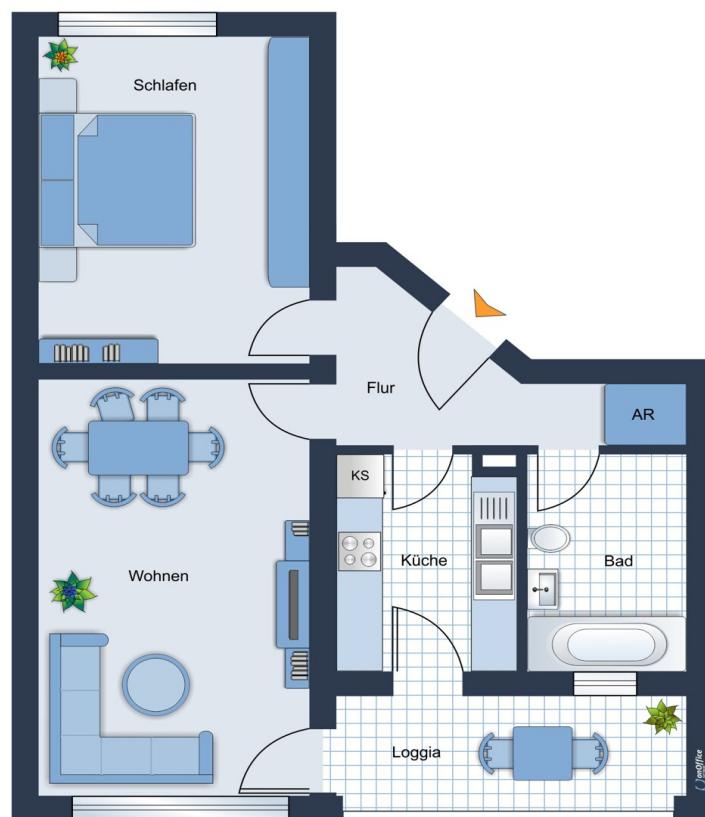
**CODE DU BIEN: 26331003 - 12207 Berlin – Licherfelde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26331003 - 12207 Berlin – Licherfelde**

## 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: 26331003 - 12207 Berlin – Lichtenfelde**

## Une première impression

\*\*Attraktive vermietete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Loggia in ruhiger Lage mit guter Anbindung zur Kapitalanlage\*\*

Diese ansprechende, vermietete Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1995 bietet auf ca. 64,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte und praktische Raumaufteilung. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das durch eine gute Hausgemeinschaft geprägt ist. Das Objekt überzeugt durch eine gelungene Verbindung von urbaner Anbindung und naturnaher Umgebung – insbesondere durch die Nähe zum Teltowkanal.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein ruhiges Schlafzimmer sowie einen großzügig geschnittenen Wohn-Essbereich. Der praktische Grundriss sorgt dafür, dass alle Räume optimal nutzbar sind und ein komfortables Wohngefühl entsteht. Die Ausstattungsqualität ist einfach. Besonders hervorzuheben ist die schöne Loggia, die nach außen einen zusätzlichen Raum bietet und zu entspannten Stunden im Freien dank einer Südausrichtung einlädt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und den üblichen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Die angrenzende Küche ist funktional gehalten und bietet ausreichend Platz für Küchenmöbel und Geräte. Alle Fenster sind doppelverglast und sorgen für ein angenehmes Raumklima. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung mit Fernwärme beheizt, wodurch ein guter Energiestandard (Energieklasse D) erreicht wird.

Ein besonderes Plus ist die verkehrsgünstige Lage: Die Anbindung an die S-Bahn-Linien S25 und S26 gewährleistet einen schnellen und komfortablen Weg in die Berliner Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Zielen im Umland. Zudem ist das Objekt über Bus- und Straßenverbindungen sehr gut an das öffentliche Leben angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten entlang des Teltowkanals ein. Insbesondere für Personen, die eine stabile Rendite suchen, stellt diese Wohnung eine interessante Option dar.

Derzeit wird die Einheit von langjährigen Mietern bewohnt, weshalb eine zuverlässige Vermietungserfahrung vorliegt. Dies bietet besonders für Kapitalanleger eine solide Basis. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 5.694,12 EUR. Die letzte Mieterhöhung hat am 1.5.2024 stattgefunden.

Zusammenfassend präsentiert sich diese 2-Zimmer-Wohnung als attraktives Angebot für



VON POLL  
REAL ESTATE

Kapitalanleger in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Der praktische Grundriss, die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zum Teltowkanal und die schöne Loggia werden insbesondere Singles oder Paare ansprechen, die eigenen Wohnraum gestalten oder zukunftssicher investieren möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, diese Wohnung in einer gefragten Lage kennenzulernen.

**CODE DU BIEN: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## Détails des commodités

- Loggia mit Südausrichtung
- Laminat und Teppichböden
- Badewanne
- Einbauküche aus dem Jahr 2005

**CODE DU BIEN: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## Tout sur l'emplacement

Lichterfelde-Süd im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet eine stabile, familienorientierte Bevölkerung und eine hervorragende Infrastruktur mit direkter Anbindung an S- und U-Bahn sowie Autobahnen. Die S-Bahn-Station Lichterfelde-Süd, nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt, wird von den Linien S25 und S26 bedient, die tagsüber im 10-Minuten-Takt verkehren und die Berliner Stadtmitte in unter 30 Minuten erreichen. Diese Mischung aus urbaner Nähe und grüner Umgebung macht Lichterfelde-Süd zu einem begehrten Wohngebiet mit einem soliden Immobilienmarkt.

Der Stadtteil besticht durch eine familienfreundliche Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an Berliner Arbeits- und Freizeitorte. Die Nähe zu Schulen wie der Louise-Schroeder-Schule und dem Oberstufenzentrum Bürowirtschaft und Verwaltung sowie vielfältige Kindertagesstätten und Grundschulen sichern eine nachhaltige Nachfrage. Medizinische Versorgung durch Apotheken und Ärztehäuser ist ebenfalls bestens gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung befinden sich in unmittelbarer Umgebung Spielplätze, Sportvereine und der Teltowkanal als Naherholungsgebiet.

Die Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Verkehrsanbindung und vielseitigen Bildungsangeboten macht Lichterfelde-Süd zu einer erstklassigen Adresse für Immobilieninvestitionen – ideal für Paare und alleinstehende Personen, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 108.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26331003 - 12207 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)