

Berlin – Lichterfelde

# Kiadó 2 szobás lakás Steglitzben, kiváló helyen

VP azonosító: 25331023



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

VÉTELÁR: 189.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 58,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| VP azonosító    | 25331023                |
| Hasznos lakótér | ca. 58,9 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 2                       |
| Szobák          | 2                       |
| Hálósobák       | 1                       |
| Fürdőszobák     | 1                       |
| Építés éve      | 1961                    |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 189.000 EUR                                                                           |
| Lakás                   | Emelet                                                                                |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Beépített konyha,<br>Erkély                                                           |

VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.03.2032    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 117.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1961                       |

**VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Az ingatlan



|  |                                                                                     |                     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  |  | VON POLL<br>FINANCE |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

## IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
 Baufinanzierungsspezialist  
Gepüffter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HKG)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver-iani-ro-nietz@gvp-finance.de](mailto:oliver-iani-ro-nietz@gvp-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
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN








www.vp-finance.de

VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Az első benyomás

Ez a bájos, jelenleg kiadó, kb. 58,9 m<sup>2</sup>-es, kétszobás lakás Berlin egyik legkeresettebb lakóövezetében, Steglitzben található, és a városi életet a magas életminőséggel ötvözi. Az 1961/1962 körül épült épület kiváló állapotban van. A bal oldali földszinti lakásba belépve a folyosóra érkezünk, amely a nappaliba, hálósobába, elosztóba és konyhába vezet. A nappalihoz csatlakozó loggia csodálatos hely a kikapcsolódásra. A folyosóról megközelíthető pince teszi teljessé a kínálatot. A közvetlen közelben a gondozott zöldterületek és a történelmi homlokzatok nyugodt, szinte falusias hangulatot teremtenek – közvetlenül a város szívében. A Charité Benjamin Franklin Kórháza mindössze egy rövid sétára található, akár csak számos üzlet, étterem és kávézó. A Schloßstraße, Berlin egyik leghíresebb bevásárlóutcája, könnyen megközelíthető, és mindent kínál, amire csak vágyhat. A jelenlegi havi bérleti díj körülbelül 404,55 euró. A jelenlegi illeték körülbelül 198,00 euró.

VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Részletes felszereltség

Flur / Eingangsbereich

Küche

Badezimmer

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Keller

**VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25331023 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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