

Berlin - Lichterfelde

# Kiadó 2 szobás lakás Steglitzben, kiváló helyen

VP azonosító: 25331022A



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

**VÉTELÁR: 159.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50,4 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 25331022A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

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

VP azonosító: 25331022A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Áttekintés

VP azonosító	25331022A
Hasznos lakótér	ca. 50,4 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1961

Vételár	159.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhető terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25331022A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.03.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	117.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 25331022A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331022A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Az ingatlan



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter 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

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



VP azonosító: 25331022A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 25331022A - 12203 Berlin - Lichterfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25331022A - 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: 25331022A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Az első benyomás**

Ez a bájos, jelenleg bérbe adott, körülbelül 50,4 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 második emeleti lakásba belépve (amerikai/brit értelemben a második emelet) a folyosóra jutunk, ahonnan a nappali, a hálószoba, a fürdőszoba és a konyha nyílik. 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, akárcsak számos üzlet, étterem és kávézó. A Schloßstraße, Berlin egyik leghíresebb bevásárlóutcája, könnyen megközelíthető, és mindent kínál, amire csak vágyhat. A jelenlegi alap bérleti díj (rezsi nélkül) 2025 márciusa óta körülbelül 360,68 euró. A jelenlegi további költségek (rezsi) körülbelül 244,00 eurót tesznek ki.

**VP azonosító: 25331022A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Részletes felszereltség**

**Flur / Eingangsbereich**

**Küche**

**Badezimmer**

**Wohnzimmer**

**Schlafzimmer**

**Keller**

**VP azonosító: 25331022A - 12203 Berlin - Lichterfelde**

## **Minden a helyszínról**

**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.**

**VP azonosító: 25331022A - 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 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.

**VP azonosító: 25331022A - 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)**