

Berlin – Lichterfelde

# Appartamento di 2 locali in affitto in una posizione privilegiata a Steglitz

**Codice oggetto: 25331024**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58,9 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25331024	Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Superficie netta	ca. 58,9 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1961		

Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	117.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.03.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



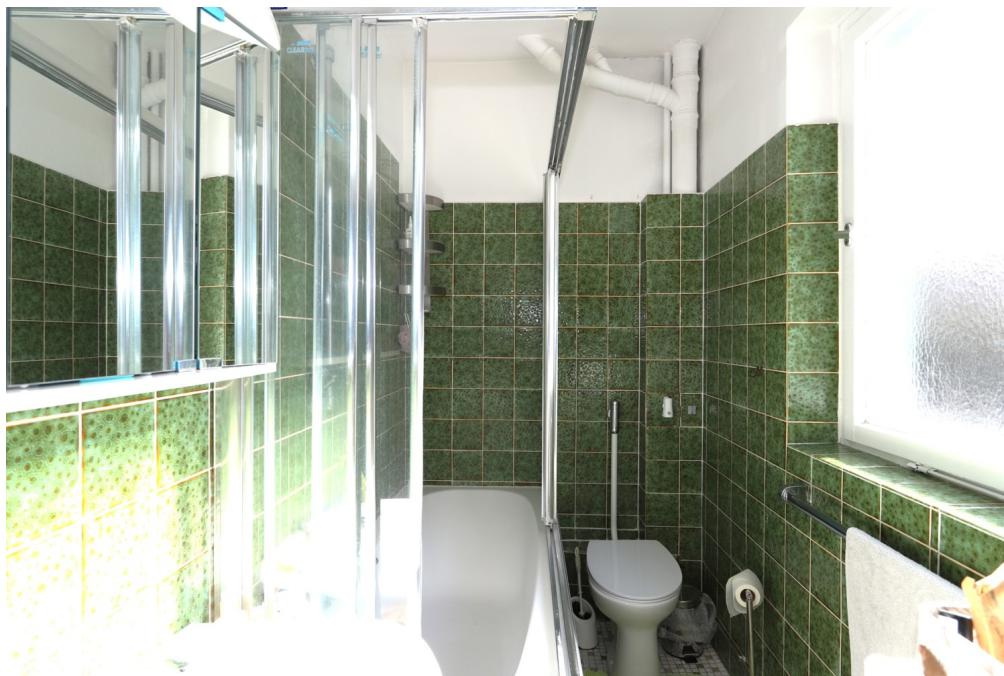
Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Licherfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Licherfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Licherfelde

## La proprietà



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilendarlehenvermittlung (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 Licherfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

BUDGET-CHECK:  
• Bonitätsbescheinigung  
• Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:  
• rund 700 Darlehensgeber im Vergleich  
• Eigenkapitaloptimierung  
• Fordermittelscheck  
• Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING  COMMERZBANK  KFW  

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

Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Shop Berlin Nikolassee / Wannsee | Breisgauer Straße 2 | 14129 Berlin | [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)

**Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Una prima impressione

Questo appartamento di due locali, attualmente affittato, di circa 58,9 m<sup>2</sup>, si trova in una delle zone residenziali più ambite di Berlino, Steglitz, e coniuga la vita urbana con un'elevata qualità della vita. L'edificio, risalente al 1961/1962 circa, è in ottime condizioni. Entrando nell'appartamento al primo piano (primo piano secondo gli USA/Regno Unito) sulla sinistra, si arriva nel corridoio, da cui si accede al soggiorno, al bagno e alla cucina. La loggia adiacente al soggiorno offre un meraviglioso luogo di relax. Una cantina, accessibile dal corridoio, completa l'offerta. Nelle immediate vicinanze, spazi verdi ben curati e facciate storiche creano un'atmosfera tranquilla, quasi da villaggio, proprio nel cuore della città. L'ospedale Benjamin Franklin della Charité è a pochi passi di distanza, così come numerosi negozi, ristoranti e caffè. Schlossstrasse, una delle vie dello shopping più famose di Berlino, è facilmente raggiungibile e offre tutto ciò che si possa desiderare. L'affitto mensile attuale è di circa € 480,00. L'imposta attuale ammonta a circa 262,00 €.

Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Dettagli dei servizi

Flur / Eingangsbereich:

Laminatboden

Küche:

Fliesenboden

Badezimmer:

Fliesenboden

Wohnzimmer:

Laminatboden

Schlafzimmer:

Laminatboden

Keller

**Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

**Codice oggetto: 25331024 - 12203 Berlin – Lichterfelde**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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