

Berlin – Lichterfelde

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

Número da propriedade: 26331003



PREÇO DE COMPRA: 190.000 EUR • ÁREA: ca. 64,29 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Numa vista geral

Número da propriedade	26331003	Preço de compra	190.000 EUR
Área	ca. 64,29 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1995		

Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	108.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.05.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Uma primeira impressão

****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 m² 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

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 zukunftsicher 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.

Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Tudo sobre a localização

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 Arzt Häuser 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.

Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 108.20 kwh/(m²*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 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.

Número da propriedade: 26331003 - 12207 Berlin – Lichterfelde

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90
E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com