

Berlin – Lichterfelde

# Erstvermietung nach Sanierung: moderne Dachgeschoss Maisonette in Lichterfelde

CODE DU BIEN: 24331028



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

PRIX DE LOYER: 1.704 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24331028
Surface habitable	ca. 142 m <sup>2</sup>
Etage	4
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x Garage, 60 EUR (Location)

Prix de loyer	1.704 EUR
Coûts supplémentaires	606 EUR
Type	Attique
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	154.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## La propriété

**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

DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN

FOCUS **MONEY**

ANALYSE

FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

# La propriété

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (HKG)

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

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Une première impression

Zum Erstbezug wird eine großzügige Dachgeschoss Maisonette mit ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach umfangreicher Sanierung vermietet. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971. Im Jahr 2024 wurde zudem eine Dachsanierung durchgeführt. Die gepflegte Dachgeschosswohnung bietet auf 2 Etagen insgesamt 4 Zimmer. Vom großzügigen Eingangsbereich gelangt man nach rechts in das erste Zimmer. Geradeaus befindet sich das helle und freundliche Wohnzimmer ohne Dachschrägen. Dieser Bereich ist mit Parkett ausgelegt, was für ein einheitliches, stilvolles Erscheinungsbild sorgt. Links vom Eingang befindet sich die Küche. Geradeaus gelangt man in den Flur, an den sich Gäste-WC und Bad anschließen. Am Ende befindet sich das dritte Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Der Flur und das Zimmer sind mit einem gemütlichen Teppichboden ausgelegt. Das vierte Zimmer befindet sich im zweiten Dachgeschoss und ist über eine Treppe vom Wohnzimmer aus erreichbar. Die Küche mit Retro-Einbauschränken ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung: Sie ist mit modernen Geräten wie Cerankochfeld und Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet. Das Bad wurde ebenfalls modernisiert und verfügt über eine großzügige Badewanne und eine separate Dusche. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein großer, nach Südwesten ausgerichteter Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien und zum Genießen der Aussicht ein. Hier kann man den Feierabend bei einem gemütlichen Abendessen ausklingen lassen oder einfach nur das schöne Wetter genießen. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf eine zentrale Lage und eine moderne Maisonette Wohnung legen. Diese Dachgeschosswohnung besticht durch ihre Größe und die gekonnte Verbindung von modernen Elementen mit der Behaglichkeit traditioneller Wohnkultur. Das Objekt kann ab dem 15.12.2024 bezogen werden. Nettokaltmiete 1850 € Nebenkosten 700 € (Vergangenheitswert) Parkplatzmiete 80 €



CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Détails des commodités

- Parkettboden im Eingangsbereich, Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Teppichboden im Kinderzimmer und Arbeitszimmer im 2. Dachgeschoss
- Küche mit Spülmaschine
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste- WC
- Großer Balkon mit Südwest Ausrichtung
- Helles und großes Wohnzimmer ohne Dachschrägen

CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt im charmanten Stadtteil Berlin-Lichterfelde, bekannt für seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre. In unmittelbarer Nähe befinden sich: Öffentlicher Nahverkehr: U- und S-Bahn sowie Busverbindungen, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten: Vielfältige Geschäfte, Supermärkte und Wochenmärkte in fußläufiger Entfernung. Freizeit und Natur: Parks, Grünflächen und Spazierwege laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Bildungseinrichtungen: Schulen und Kindergärten machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 154.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. 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.

CODE DU BIEN: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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