

Berlin – Lichterfelde

# Erstvermietung nach Sanierung: moderne Dachgeschoss Maisonette in Lichterfelde

Número da propriedade: 24331028



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.704 EUR • ÁREA: ca. 142 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

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

Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Numa vista geral

Número da propriedade	24331028	Preço do aluguel	1.704 EUR
Área	ca. 142 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	606 EUR
Piso	4	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1971		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 60 EUR (Arrendar)		

Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	154.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.03.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel





Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel





Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## O imóvel

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher 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

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Uma primeira impressão

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 €



Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24331028 - 12203 Berlin – Lichterfelde

## Pessoa de contacto

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlim - 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)