

Berlin

# 2,5 Zimmer Altbauwohnung in Toplage direkt am Rathaus Schöneberg

Objektnummer: 26331009



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

**KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

**Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26331009	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67,79 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	07.05.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	Ausstattung	Balkon
Zimmer	2.5		
Schlafzimmer	1.5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1927		

**Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	102.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.01.2033	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin

## Die Immobilie



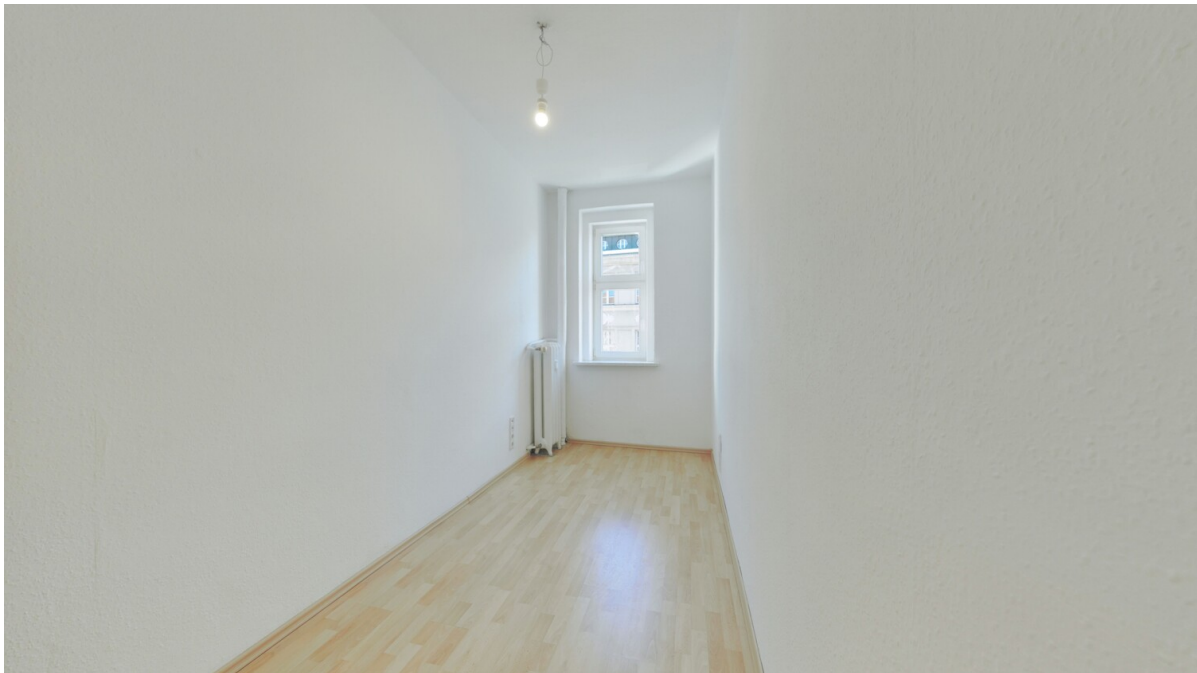
Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 67,79 m<sup>2</sup> befindet sich in einem im Jahr 1927 errichteten Mehrfamilienhaus. Das Objekt ist bezugsfrei und befindet sich in einem gepflegten Zustand, weist jedoch Renovierungsbedarf auf und eignet sich deshalb hervorragend für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Die Wohnung verfügt über 2,5 gut nutzbare Zimmer, verteilt auf ein großzügiges Wohnzimmer, ein Hauptschlafzimmer sowie ein weiteres halbes Zimmer, das flexibel als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Im Wohnzimmer sowie in beiden Schlafzimmern ist ein heller Laminatboden vorhanden, der für ein freundliches Wohngefühl sorgt. Die Räume wirken durch große Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen, angenehm hell. Die Zimmer gehen von einem zentralen, einladenden Flur ab, von dem aus alle weiteren Räumlichkeiten direkt erreichbar sind.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, Waschbecken und ein WC. Die Wände sind deckenhoch gefliest, der Boden mit strapazierfähigen Fliesen belegt. Ein Fenster sorgt auch hier für Tageslicht und eine natürliche Belüftung. Der Sanitärbereich wurde im Jahr 2011 modernisiert.

Die Küche ist großzügig geschnitten und lässt sich gut einrichten. Hier stehen ein klassischer Herd sowie eine Spüle zur Verfügung. Die Wandgestaltung ist durch halbhohe, helle Fliesen pflegeleicht gehalten. Ein großes Fenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und Ausblick. Die Küche bietet genügend Platz für einen Essbereich und überzeugt durch eine praktische Anordnung.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über moderne Fernwärme – eine komfortable

und zukunftssichere Lösung. Die Fenster wurden in den Jahren 1999 und 2007 erneuert. Auch die Hauselektrik wurde 2007 auf den aktuellen Stand gebracht, wodurch Sicherheit und Effizienz gewährleistet werden.

Die Lage dieser Wohnung überzeugt durch eine perfekte Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar. Dadurch ist das Objekt sowohl für Paare als auch für Einzelpersonen mit individuellem Raumbedarf interessant.

Das Gebäude selbst wurde nach der Errichtung vollständig fertiggestellt und wird fortlaufend instand gehalten. Dennoch ist zu beachten, dass weitere Maßnahmen zur Modernisierung empfehlenswert sein können, um das volle Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen.

Die Immobilie bietet Ihnen eine solide Ausgangsbasis in begehrter Wohnlage mit viel Gestaltungsfreiraum – nutzen Sie die Gelegenheit, diese Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten!

**Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen im beliebten Ortsteil Schöneberg und verbindet gewachsenes Kiezleben mit urbaner Dynamik sowie einer sehr guten Anbindung an die Berliner Innenstadt. Das Umfeld ist geprägt von klassischen Altbauten, ruhigen Seitenstraßen und einer lebendigen Nachbarschaft.

### Kiezleben & Atmosphäre

Das unmittelbare Wohnumfeld bietet eine authentische Berliner Kiezstruktur mit zahlreichen Cafés, Restaurants, kleinen Läden und individuellen Geschäften. In kurzer Entfernung liegen beliebte Kiezlagen wie rund um den Winterfeldtplatz sowie der Akazienkiez, die mit Wochenmarkt, Gastronomie und vielfältigem Angebot eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Die Mischung aus urbanem Leben und gewachsener Nachbarschaft macht die Lage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

### Infrastruktur & Nahversorgung

Die Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar.

Zudem befinden sich Schulen, Kindertagesstätten und weitere Bildungseinrichtungen im direkten Umfeld. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie ein breites kulturelles Angebot.

### Verkehrsanbindung & Stadtnähe

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit zentraler Berliner Knotenpunkte:

U-Bahn-Anschluss über die Linien U4 am Rathaus Schöneberg sowie U7 am

Bayerischer Platz

Weitere Anbindung über die U1/U3 am Nollendorfplatz

S-Bahn-Anschluss über den nahegelegenen Bahnhof Innsbrucker Platz

Von hier aus bestehen hervorragende Verbindungen:

Zum Berlin Hauptbahnhof in ca. 10–15 Minuten

Zum Rathaus Schöneberg in wenigen Minuten (auch fußläufig bzw. per Fahrrad schnell erreichbar)

Die City West rund um den Kurfürstendamm ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Shopping, Gastronomie und Kultur.

Fazit

Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus lebendigem Kiezleben, ausgezeichneter Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung. Die Nähe zu zentralen Berliner Knotenpunkten sowie zu etablierten Wohn- und Szenelagen macht diesen Standort besonders attraktiv und nachhaltig wertstabil.

**Objektnummer: 26331009 - 10825 Berlin**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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