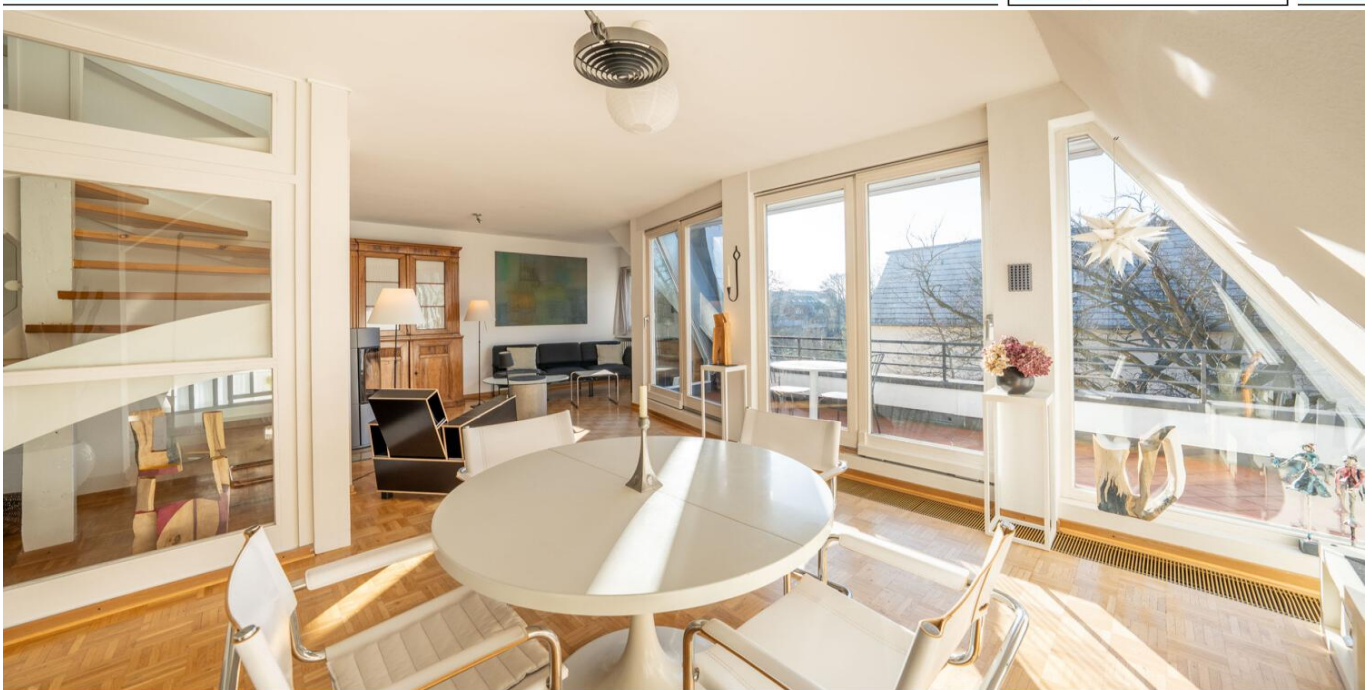


Berlin - Steglitz

Stilvolle Altbau-Maisonette mit Terrasse, Garten & Souterrain in Toplage nahe Schlossstraße

Property ID: 26178001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139,35 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

At a glance

Property ID	26178001	Purchase Price	950.000 EUR
Living Space	ca. 139,35 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	01.04.2026		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2012
Year of construction	1908	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 53 m ²
		Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	08.12.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	150.89 kWh/m ² a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

The property



Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

The property



Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

The property



Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

The property



Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

The property



Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

The property



Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

The property



Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

The property



Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

A first impression

Willkommen in einer außergewöhnlichen Altbau-Maisonette Wohnung, die klassischen Charme mit großzügigem Raumangebot und individuellen Wohnqualitäten vereint. In einem gepflegten und ruhigen Wohnensemble, nur wenige Schritte von der beliebten Schloßstraße entfernt, eröffnet sich Ihnen eine Immobilie, die sowohl Familien als auch anspruchsvolle Stadtliebhaber begeistert.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Wohnebenen mit 139 m² Wohnfläche und wird ergänzt durch eine Kammer, ein hochwertig ausgebautes Souterrain, eine sonnige Südterrasse sowie einen ausgebauten Speicherraum. Diese Kombination schafft außergewöhnliche Flexibilität für individuelle Lebens- und Nutzungskonzepte.

Bereits beim Betreten überzeugt das untere Wohngeschoss durch seinen offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Der edle Parkettboden unterstreicht den zeitlosen Altbaucharakter und schafft ein warmes, einladendes Wohngefühl. Ein Kamin bildet das stilvolle Herz des Raumes und sorgt an kühleren Tagen für besondere Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Einbauküche ist funktional und offen gestaltet und fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein – perfekt für gesellige Kochabende mit Familie und Freunden. Ein großzügiges Schlafzimmer auf dieser Ebene eignet sich hervorragend als Elternschlafzimmer. Das Badezimmer erfüllt die Ansprüche eines modernen Familienlebens.

Im Dachgeschoss erwarten Sie neben einem Galerie-Arbeitsplatz zwei charmante, vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer

anbieten. Sichtbare Holzbalken und Dachfenster verleihen diesen Räumen eine besondere Gemütlichkeit. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das helle, ausgebaut Souterrain mit großzügigem Platzangebot. Ob Homeoffice, Hobby- oder Fitnessraum, Atelier oder Gästezimmer – hier lassen sich vielfältige Nutzungsideen realisieren. Zusätzlich besteht direkter Zugang zu Gemeinschaftsräumen, darunter ein Saunabereich mit Dusche, WC und Küche – ein echter Mehrwert für entspanntes Wohnen. Vom Souterrain gelangen Sie direkt in den zur Wohnung gehörenden Gartenanteil, der liebevoll angelegt und zugleich pflegeleicht gestaltet ist.

Eine Garage sowie ein Außenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung und bieten komfortable Parkmöglichkeiten. Im ehemaligen Kutschenhaus befindet sich zudem ein gemeinschaftlich genutzter Partyraum, der jedem Mitglied der Hausgemeinschaft für Feiern und gesellige Abende zur Verfügung steht. Drei Garagen in Gemeinschaftsbesitz stehen für Fahrräder, Gartenmöbel u.v.m. zur Verfügung.

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe: Die Schlossstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistern ist fußläufig erreichbar. Schulen wie die Kant-Grundschule und das Paulsen-Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Umgebung – ein klarer Vorteil für Familien. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt.

Die Hausgemeinschaft ist seit vielen Jahren harmonisch etabliert und setzt Beschlüsse partnerschaftlich um. So wurde der Errichtung eines Außenaufzugs bereits zugestimmt; mehrere Miteigentümer haben Interesse an einer Umsetzung bekundet. Das monatliche Wohngeld beträgt 708 EUR, der Miteigentumsanteil liegt bei 19,14 %, die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.535 m².

Diese Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihr außergewöhnliches Platzangebot, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale wie Parkettboden, Süd-Terrasse, Gartenanteil, zwei Bäder, das großzügige, ausgebaut

Souterrain, vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen sowie Außenstellplatz und Garage. Das gepflegte Wohnumfeld, die ruhige Lage sowie die Nähe zu Schulen und urbaner Infrastruktur machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

Details of amenities

- Hochwertiges Parkett
- Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer
- Großer Südbalkon (ca. 10 m²)
- Kamin
- Jeweils ein Bad pro Etage
- Ausgebautes Souterrain (ca. 45 m²)
- Saunabereich, Dusche und WC sowie einer Küche im Souterrain in
Gemeinschaftsnutzung
- Gartenanteil im Innenhof
- Garagen- und Außenstellplatz
- Ausgebauter Speicherraum (ca. 8 m²)

Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

All about the location

- S1 Rathaus Steglitz ca. 1 km entfernt
- U9 Station Schloßstraße ca. 600 m entfernt
- Zahlreiche Bushaltestellen in der Schloßstraße
- Fünf Minuten zur Auffahrt Stadtautobahn A103

Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

Other information

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.

Property ID: 26178001 - 12163 Berlin - Steglitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com