

Berlin – Steglitz

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

????????? ??????????: 26178001



www.von-poll.com

???? ??????: 950.000 EUR • ??????????: ca. 139,35 m² • ??????: 4

??????? ???????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	26178001	????? ???????	950.000 EUR
???????????	ca. 139,35 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	01.04.2026		
?????????	4		
????????????? ???	3		
???????????		????? ??????????????	2012
???????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1908	?????????????	
		????? ??????????????????	ca. 53 m ²
		??????	WC ????????????, ???????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	150.89 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	08.12.2035	????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	1900
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	

??????? ???????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ???????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ???????? : 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ???????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ???????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ?????????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



???????? ?????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ???????



??????? ???????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ???????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

??? ?????? ?????????

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, ausgebaute 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, ausgebaute 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.

??????? ???????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

??????????????? ??? ?????????

- 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)

??????? ???????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

??? ??? ??? ??????????

- 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

??????? ???????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

????? ????????????

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.

??????? ?????????: 26178001 - 12163 Berlin – Steglitz

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com