

Berlin - Steglitz

# Sanierte 3-Zimmerwohnung unweit der Schlossstraße!

*Codice oggetto: 26331022*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

**Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26331022	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 69 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1930	Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	108.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.05.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz

## La proprietà



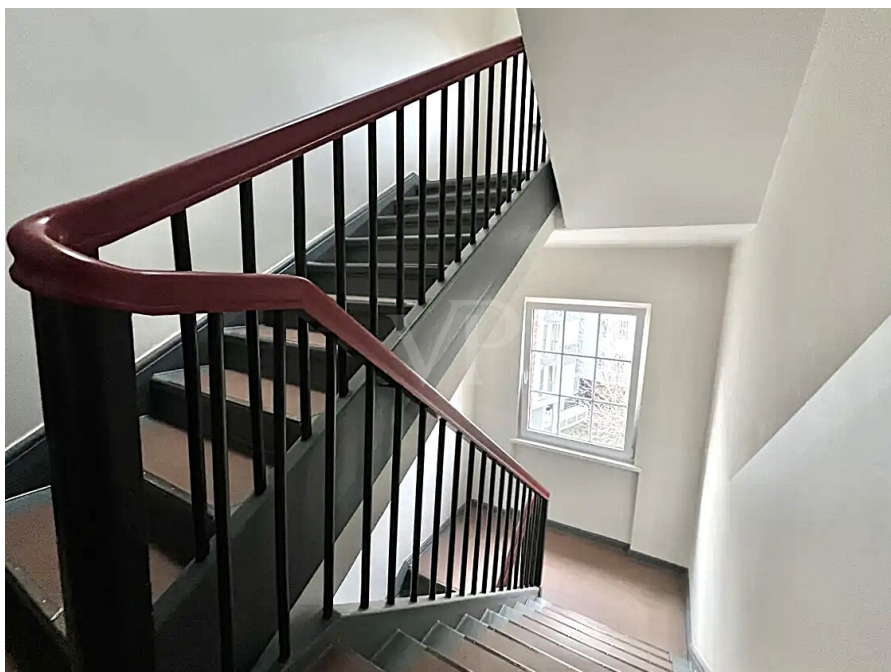
Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz**

## **Una prima impressione**

Diese ansprechende Altbauwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2016 wurde sie umfassend modernisiert und befindet sich heute in einem gepflegten Zustand. Auch das Gemeinschaftseigentum wurde saniert und präsentiert sich entsprechend ordentlich und instand gehalten.

Die Wohnung umfasst 2,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, und bietet damit verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Der Wohnbereich verfügt über große Fensterflächen, die für eine gute Belichtung der Räume sorgen. Die Wohnräume sind mit einem aufgearbeiteten Dielenboden ausgestattet, der im Zuge der Modernisierung überarbeitet wurde.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden die Wände gespachtelt und die gesamte Elektrik erneuert. Zudem wurden auch die Innentüren aufgearbeitet. Die Ausstattung entspricht damit einem zeitgemäßen Standard.

Die im Kaufpreis enthaltene NOBILIA-Einbauküche ist mit den erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie hinreichend Arbeitsflächen. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit zugehöriger Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette.

Vom Wohnbereich aus ist der Balkon mit Nord-West-Ausrichtung zugänglich. Dieser bietet eine zusätzliche Außenfläche und bietet sich natürlich insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden des Sommers als Erweiterung des Wohnraums an.

Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerraum, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft. Das sanierte und gepflegte Gemeinschaftseigentum trägt zu einem insgesamt ordentlichen Erscheinungsbild der Wohnanlage bei.

Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt und steht ab 1. August 2026 für den neuen Eigentümer zur Verfügung. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer, die eine Immobilie zur späteren Nutzung oder als Kapitalanlage erwerben möchten.

**Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz**

## **Dettagli dei servizi**

- **2016 vollumfänglich sanierte Altbauwohnung mit 2,5 Zimmern & Balkon**
- **aufgearbeiteter Dielenboden**
- **alle Wände gespachtelt**
- **gesamte Elektrik erneuert**
- **zeitgenössische Zimmertüren & Beschläge**
- **moderne ISO - Verglasung ringsum**
- **NOBILIA - Einbauküche mit elektrischen Geräten**
- **tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne & Dusche, Waschtisch & Toilette**
- **Balkon mit Nord-West-Ausrichtung**
- **Gemeinschaftseigentum saniert und in sehr gepflegtem Zustand**
- **zugehöriger Kellerraum**

**Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie liegt im Stadtteil Steglitz, einem der etabliertesten und beliebtesten Wohnquartiere im Berliner Südwesten. Das Viertel rund um die Wohnung zeichnet sich durch seinen gründerzeitlichen Charakter aus – ruhige, von altem Baumbestand gesäumte Wohnstraßen wechseln sich mit belebten Einkaufsmeilen ab und schaffen ein Milieu, das sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

### Lage und Umgebung

Das Objekt befindet sich im süd-westlichen Teil von Steglitz, in unmittelbarer Nähe zur Grunewaldstraße und zur Schloßstraße. Die Umgebung ist dicht bewohnt, aber keineswegs beengt – breite Bürgersteige, Altbaufassaden und Grüninseln prägen das Straßenbild. Das Einkaufszentrum Schloss-Straße mit seinen zahlreichen Geschäften, Restaurants und Dienstleistern ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar und gilt als eines der meistfrequentierten Einkaufsziele im Südwesten Berlins.

### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der U-Bahnhof Schloßstraße (U9) und mehrere Buslinien in unmittelbarer Reichweite ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt – bis zum Kurfürstendamm oder zum Hauptbahnhof sind es mit der U-Bahn rund 20 bis 25 Minuten. Der S-Bahnhof Südende und der Bahnhof Steglitz erweitern das Angebot zusätzlich. Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls günstig: Über die Bundesstraße B1 und den Stadtring ist das übergeordnete Straßennetz gut erreichbar.

### Infrastruktur

Steglitz bietet eine dichte und alltagstaugliche Infrastruktur. Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen und Banken sind fußläufig vorhanden. Mehrere Schulen und Kitas unterschiedlicher Trägerschaft machen das Quartier besonders für Familien attraktiv. Die Freie Universität Berlin in Dahlem ist mit dem ÖPNV in knapp 15 Minuten erreichbar, was dem Viertel auch eine akademische Note verleiht.

### Lebensqualität

Die Lebensqualität in Steglitz gilt als hoch. Der Lärmpegel hält sich in den Nebenstraßen in angenehmen Grenzen, die Bausubstanz ist gepflegt, und das soziale Umfeld ist stabil und gemischt. Steglitz hat weder den Touristenrummel der Innenstadtbezirke noch die Abgeschiedenheit äußerer Randlagen – es ist schlicht solides, angenehmes Stadtleben.

### Freizeitmöglichkeiten

**Wer Natur und Erholung sucht, ist hier gut aufgestellt. Der Botanische Garten mit seinem weitläufigen Gelände und dem historischen Botanischen Museum ist in wenigen Minuten per Rad oder Bus erreichbar. Der Volkspark Steglitz bietet Grünflächen für den Alltag. Wer etwas weiter fährt, erreicht den Grunewald mit seinen Seen und Waldwegen – eines der größten Naherholungsgebiete Berlins – in rund 20 Minuten. Cafés, Restaurants und kleinere Kulturangebote entlang der Schloss-Straße und der Grunewaldstraße ergänzen das Freizeitangebot vor der Haustür.**

**Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die das Beste eines ruhigen Wohnviertels mit der Funktionalität einer gut erschlossenen Großstadt verbindet – ein Standort mit hohem Alltagskomfort und wenig Kompromissen.**

**Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26331022 - 12165 Berlin - Steglitz**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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