

Berlin – Steglitz

## Grazioso appartamento con balcone soleggiato

Codice oggetto: 25331051



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

PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 38 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 25331051 - 12167 Berlin – Steglitz

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

Codice oggetto: 25331051 - 12167 Berlin – Steglitz

## A colpo d'occhio

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Codice oggetto      | 25331051  |
| Superficie netta    | ca. 38 m² |
| Piano               | 3         |
| Vani                | 1         |
| Camere da letto     | 1         |
| Bagni               | 1         |
| Anno di costruzione | 1960      |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 185.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Appartamento                                                              |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1960                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25331051 - 12167 Berlin – Steglitz

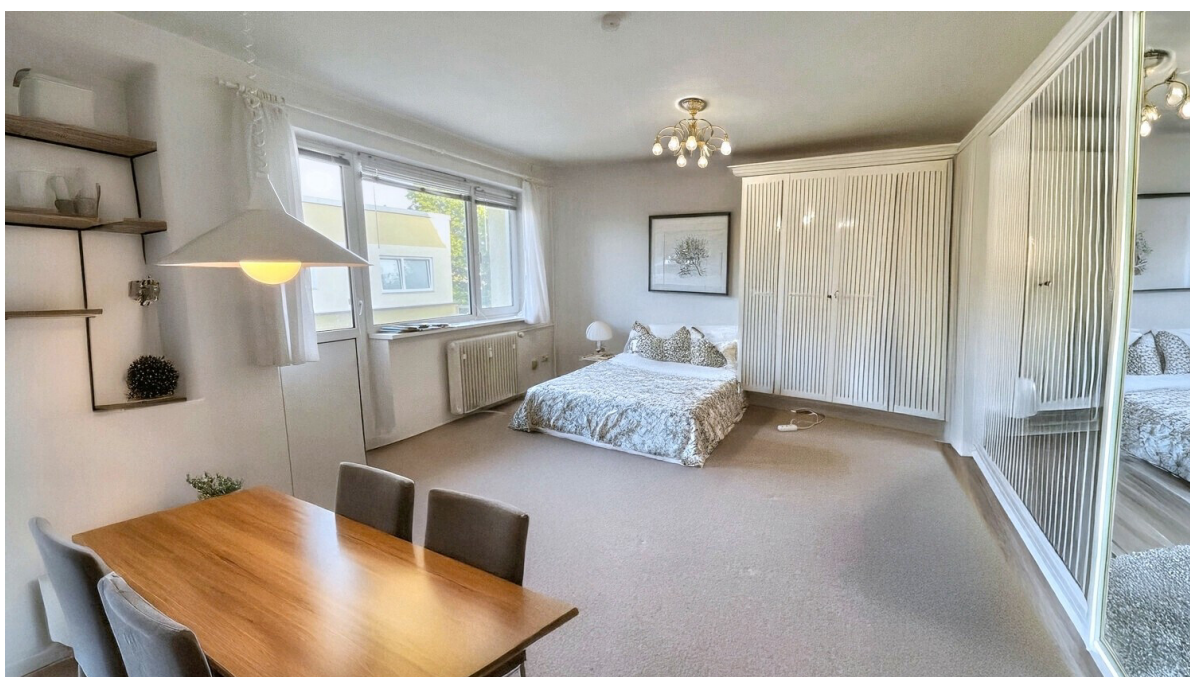
## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.11.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 140.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                                |

Codice oggetto: 25331051 - 12167 Berlin – Steglitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25331051 - 12167 Berlin – Steglitz

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Ihre Immobilie, unser Schaufenster -*  
**Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | berlin.mitte@von-poll.com | 030 - 20 63 39 92 0

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Codice oggetto: 25331051 - 12167 Berlin – Steglitz

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
FinanzierungsLösung ermitteln.

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

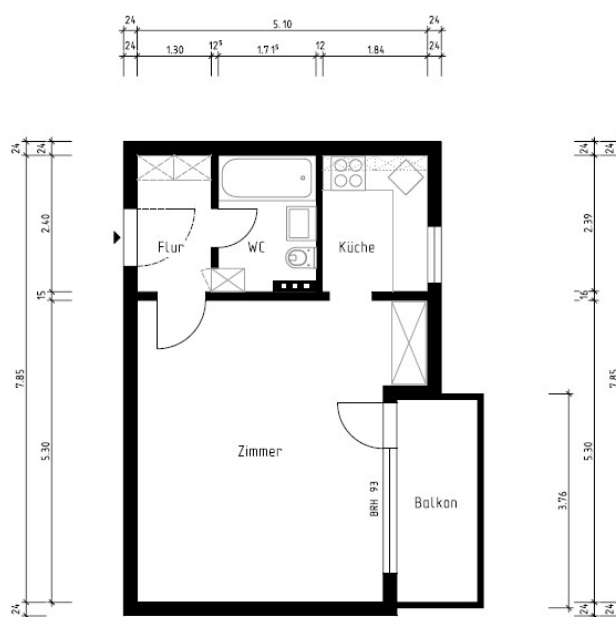


Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25331051 - 12167 Berlin – Steglitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25331051 - 12167 Berlin – Steglitz

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento si trova nel famoso quartiere berlinese di Steglitz e colpisce per il suo balcone soleggiato e la disposizione compatta e funzionale. Con una superficie abitabile di circa 38 m<sup>2</sup>, l'appartamento dispone di una luminosa zona giorno e notte, una pratica cucina attrezzata e un bagno. Il balcone di circa 6 m<sup>2</sup> invita al relax e aumenta il comfort abitativo. L'appartamento si trova al terzo piano di un condominio ben tenuto risalente al 1960, dotato di ascensore. È inclusa anche una cantina. L'immobile è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas e le finestre sono con doppi vetri. L'appartamento è adatto sia per i proprietari che cercano una casa confortevole in una posizione centrale, sia per gli investitori che desiderano beneficiare di questa posizione attraente. La posizione è particolarmente interessante: situato nel cuore di Steglitz, potrete beneficiare di eccellenti infrastrutture, diverse opzioni per lo shopping e la ristorazione e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Aree verdi come lo Steglitz City Park e l'Insulaner Park offrono inoltre ottime opportunità di svago.

Codice oggetto: 25331051 - 12167 Berlin – Steglitz

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt in einer begehrten Wohngegend im charmanten Berliner Stadtteil Steglitz. Die Umgebung besticht durch eine perfekte Balance aus urbanem Leben und entspannter Wohnruhe. In fußläufiger Entfernung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken sind bequem erreichbar und ermöglichen einen unkomplizierten Alltag.

Für den spontanen Einkauf oder die entspannte Mittagspause laden nahegelegene Cafés und kleine Boutiquen zum verweilen ein. Die gepflegte Nachbarschaft wird von zahlreicher Gastronomie bereichert – von klassischer Berliner Bistrokultur bis zu modernen Kaffeehäusern – wodurch sich eine lebendige, aber zugleich gemütliche Atmosphäre ergibt.

Erholung und Natur sind hier in greifbarer Nähe. Der Stadtpark Steglitz bietet ruhige Wege unter alten Bäumen und ein willkommenes Durchatmen vom städtischen Treiben. Auch der beliebte Insulaner-Park mit seinem historisch interessanten Freiluftprogramm verspricht entspannte Stunden im Freien. Kinderfreundliche Grünflächen und Spielmöglichkeiten runden das Freizeitangebot ideal ab.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien in der Nachbarschaft stellen eine schnelle Verbindung zu nahegelegenen Bahnhöfen her, von denen aus man über S- und U-Bahnlinien sehr zügig ins Zentrum oder andere Stadtteile gelangt. Innerhalb weniger Minuten erreicht man verkehrstechnische Knotenpunkte, die zahlreiche Wege in alle Richtungen eröffnen – schnell, zuverlässig und bequem.

Zudem profitieren Familien und Anwohner gleichermaßen von der ausgezeichneten Infrastruktur: Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie medizinische Praxen sind ohne großen Aufwand erreichbar – ideal für Familien mit kleinen Kindern oder für Menschen, die Wert auf kurze Wege legen.

Diese Lage verbindet urbanen Komfort, Naturnähe und hervorragende Verkehrsanbindung auf besonders harmonische Weise – ein Lebensraum, der Alltagserleichterung, Lebensqualität und Wohnanspruch gleichermaßen vereint.

Codice oggetto: 25331051 - 12167 Berlin – Steglitz

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25331051 - 12167 Berlin – Steglitz

## Partner di contatto

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

Nicole Pötter

---

Französische Straße 14, 10117 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0

E-Mail: [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com)

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

---

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