

Berlin – Steglitz

# Moderne 3 Zimmer Dachgeschosswohnung in Steglitz

Objektnummer: 24178017



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

**KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24178017	Kaufpreis	830.000 EUR
Wohnfläche	ca. 129 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2015
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	219.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.11.2030	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0



Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Die Immobilie

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Steglitz. Sie liegt in einer ruhigen Seitenstraße, jedoch nur wenige Schritte von der belebten Schloßstraße entfernt. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Jahr 1900 erbauten Gebäudes und besticht durch ihren modernen Charme und eine schöne Raumaufteilung. Sie wurde im Jahr 2015 hochwertig saniert und verfügt über drei großzügig geschnittene Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer nutzen lassen. Nach dem man den Eingangsbereich mit angrenzendem Gästebad mit Dusche betreten hat, gelangt man vom Flur aus links in die moderne Küche. Diese wurde 2019 mit hochwertigen Geräten von Miele ausgestattet und ist zum Wohnbereich geöffnet. Der großzügige und helle Wohn- und Essbereich ist das Highlight der Wohnung. Durch die bodentiefen Fenster und das Oberlicht wirkt das Wohnraum hell und freundlich. Eichenparkett unterstreicht den stilvollen Charakter des Raumes. Das große Schlafzimmer mit ca. 27 qm ist nach hinten ausgerichtet und verfügt über ein hochwertiges Bad en suite. Das helle Arbeitszimmer ist nach vorne ausgerichtet und hat durch eine Gaube eine angenehme Raumhöhe. Die Terrasse bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen und einen schönen Blick über die Dächer Berlins. Sie ist nach Westen ausgerichtet und mit einer elektrischen Markise ausgestattet. Sie ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich. Der Wohn- und Essbereich sowie das Schlafzimmer sind mit einer Klimaanlage ausgestattet. Ein Sondernutzungsrecht für das Dach ist in der Teilungserklärung eingeräumt. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Schloßstraße nur wenige Gehminuten entfernt. Die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (U-Bahn, S-Bahn, Bus) ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebietes. Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung verbindet den Charme der Vergangenheit mit modernen Wohnansprüchen. Sie bietet großzügige, helle Räume mit modernem Flair, hochwertige Bodenbeläge und eine ruhige, aber zentrale Lage in einem der beliebtesten Bezirke Berlins. Ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die das besondere Wohngefühl einer Dachgeschosswohnung schätzen und gleichzeitig die Vorteile einer hervorragenden Infrastruktur nutzen möchten.

Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Ausstattung und Details

- Flur mit Einbauschränken und Oberlicht
- Gästebad mit Dusche
- Einbauküche aus 2019 mit hochwertigen Miele Geräten
- Küchenbereich mit Fußbodenheizung
- Küche zum Wohn- und Essbereich geöffnet
- Großzügiges Wohn- und Essbereich mit Oberlicht
- Schlafzimmer mit Bad en suite
- Arbeitszimmer mit Gaube
- Klimaanlage im Wohn- und Essbereich und Schlafzimmer
- Terrasse mit West-Ausrichtung und elektrischer Markise

Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Alles zum Standort

Berlin Steglitz ist ein vielseitiger und lebendiger Stadtteil im Südwesten der Hauptstadt, der eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und grüner Erholung bietet. Hier treffen historische Eleganz und modernes Stadtleben aufeinander, was Steglitz zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt macht. Steglitz besticht durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Die Schloßstraße, eine der größten Einkaufsstraßen Berlins, bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten mit großen Einkaufszentren wie das "Schloß" und dem "Boulevard" sowie zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Boutiquen und Supermärkten. Ärzte, Apotheken und zahlreiche Dienstleistungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe zu finden, was den Alltag der Bewohner erleichtert. Kulturell hat Steglitz viel zu bieten. Das Schlosspark Theater, einst von Dieter Hallervorden geleitet, ist eine bekannte Bühne für Theateraufführungen und bietet ein abwechslungsreiches Programm. Die Steglitzer Bibliothek und verschiedene Kunstgalerien tragen zur kulturellen Vielfalt des Bezirks bei. Historische Gebäude und Grünanlagen wie der Bäkepark und der Heinrich-Laehr-Park laden zu Spaziergängen und Erkundungen ein. Steglitz verfügt über eine exzellente Verkehrsanbindung. Der S-Bahnhof Rathaus Steglitz sowie mehrere U-Bahn- und Buslinien verbinden den Stadtteil nahtlos mit dem Rest Berlins. Mit der S-Bahn gelangt man schnell ins Zentrum oder ins benachbarte Potsdam. Die U-Bahn-Linie U9 bietet eine direkte Verbindung zur Berliner Innenstadt, während verschiedene Buslinien für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sorgen. Zudem ist Steglitz über die Autobahn A103 bestens an das Berliner Straßennetz angebunden. Die Verkehrsanbindungen sind als exzellent zu bezeichnen. U-Bahn und Busse sind fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen, die S-Bahn in ca. 10 Minuten. Auch die Stadtautobahn ist in ca. 5 Minuten zu erreichen. Die gastronomische Landschaft in Steglitz ist vielfältig und abwechslungsreich. Entlang der Schloßstraße und in den umliegenden Straßen finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars, die kulinarische Genüsse aus aller Welt anbieten. Ob traditionelle Berliner Küche, italienische Pizzerien, asiatische Spezialitäten oder gemütliche Cafés – für jeden Geschmack ist etwas dabei.

Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2030. Endenergiebedarf beträgt 219.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 24178017 - 12163 Berlin – Steglitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehlordorf@von-poll.com](mailto:zehlordorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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