

Berlin – Steglitz

Traumhafte 3 Zimmer Wohnung in ruhiger Seitenstraße von Steglitz

????????? ??????????: 24178015



www.von-poll.com

???? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 96 m² • ?????????: 3

??????? ???????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

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

??????? ???????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ??? ??????

??????? ????????	24178015	???? ??????	579.000 EUR
??????????	ca. 96 m²	??????????	??????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	4		
?????????	3		
?????????????? ???	2	?????????	???????
??????????		??????????????	
??????????	1	????????????????????	ca. 0 m²
????? ?????????????	1907	??????	
		???????	????????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	122.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.02.2030	?????????? ?????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????????????? ?????????????	

??????? ???????? : 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



???????? ?????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ???????



??????? ???????? : 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ???????? : 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ???????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



???????? ?????????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ?????????



BELLEVUE

Best Property
Agents

2024

??????? ?????????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ?????????



??????? ???????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



??????? ???????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

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

Diese charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im begehrten Berliner Stadtteil Steglitz. Sie liegt in einer ruhigen Seitenstraße, dennoch nur wenige Schritte von der lebendigen Schloßstraße entfernt. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1907 erbauten Gebäudes und besticht durch ihren historischen Charme und eine schöne Raumaufteilung. Vom Flur aus erreichen Sie zur rechten Seite die Küche, sowie das Badezimmer. Zur linken Seite gelangt man direkt in das erste große Zimmer dieser Wohnung. Geradezu gehen zur linken Seite das aktuell als zweites großes Wohnzimmer genutzte Zimmer, sowie zur rechten Seite das Schlafzimmer ab. Die hohen Decken verleihen der Wohnung ein großzügiges Raumgefühl, während die Stuckverzierungen einen Hauch von Eleganz hinzufügen. Der Dielenboden sowie das stilvolle Fischgrätenparkett in Teilen der Wohnung unterstreichen den Altbaucharakter und sorgen für ein warmes und einladendes Ambiente. Der vom Wohnzimmer aus abgehende Balkon bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und einen schönen Blick über diese ruhige Seitenstraße. Die Wohnung verfügt über drei großzügig geschnittene Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer nutzen lassen. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Schloßstraße nur wenige Gehminuten entfernt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, S-Bahn, Busse) ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets. Diese wunderschöne Altbauwohnung vereint den Charme der Vergangenheit mit modernen Wohnansprüchen. Sie bietet großzügige, helle Räume mit historischem Flair, hochwertige Bodenbeläge und eine ruhige, aber zentrale Lage in einem der beliebtesten Stadtteile Berlins. Ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die das besondere Wohngefühl eines Altbaus schätzen und zugleich die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur genießen möchten.

??????? ?????????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

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

Flur / Eingangsbereich:

Dielenboden / Hohe Decken

Küche:

Fliesenboden

Wohnzimmer 1:

Fischgrätenparkett / Hohe Decken / Stuck

Wohnzimmer 2:

Dielenboden / Hohe Decken / Stuck

Schlafzimmer:

Dielenboden / Hohe Decken

Badezimmer:

Fliesenboden

Hohe Decken mit teilweise wunderschönem Stuck verziert

??????? ?????????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

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

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 dem "Schloß-Straßen-Center" und dem "Forum Steglitz" 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. Besonders beliebt sind die Cafés und Restaurants rund um den Stadtpark Steglitz, die zum Verweilen und Genießen einladen.

??????? ???????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 122.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ?????????: 24178015 - 12163 Berlin – Steglitz

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 ???????? - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com