

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**2x (Renovierte) 2 Zi Altbauwohnung, Nähe Schloßstraße,  
bezugsfrei, von privat**



Objekt-Nr. OM-416155

### Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Vogt

14197 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1910	Hausgeld mtl.	367 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	54,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle 2-Zimmer-Wohnung, die ab sofort bezogen werden kann, befindet sich im 4. Obergeschoss eines gut erhaltenen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1910 welches hauptsächlich von den Eigentümern bewohnt wird. Sie liegt in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Gegend von Berlin-Steglitz, wobei die Schloßstraße fußläufig in 7 Minuten zu erreichen ist. Mit einer Wohnfläche von etwa 54,01 m<sup>2</sup> besticht die Wohnung durch einen gut durchdachten Grundriss und eine einladende Atmosphäre. An die Küche grenzt ein kleiner Abstellraum. Das Dusch-Bad hat ein zugängliches Fenster und einen Handtuchheizkörper.

Die rund 3,00 Meter hohen Decken und der original erhaltene aufgearbeiteten Dielenboden verleihen der Wohnung einen wohnlichen Altbaucharakter. Das Bad ist modern gefliest und die Küche mit leicht zu reinigendem PVC ausgestattet.

Die Fenster wurden bereits gegen moderne pflegeleichte Kunststofffenster ausgetauscht, und die Wohnung wurde frisch gestrichen, sodass sie in einem gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand präsentiert wird.

Das Dach wurde in 2023 saniert und mit einer aktuellen Dämmung versehen, so dass der Energieverbrauch des Gesamtobjektes aktuell niedriger sein sollte, als im Energieausweis dokumentiert.

Eine identische Wohnung im 3 OG ist vermietet und unrenoviert (bis auf die Fenster) und steht ebenfalls zum Verkauf, natürlich mit deutlichem Abschlag.

## Ausstattung

- 2 Zimmer, Küche (mit kleinem Abstellraum), Bad
- Tagesbelichtetes Duschbad
- Langgezogene Dielenböden
- Deckenhöhe von ca. 3,10 Meter
- Neue Iso-Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Balkon mit Nord-Ost-Ausrichtung
- Kleiner zugeteilter Keller
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

- Das mtl. Hausgeld in Höhe von 367,00 EUR beinhaltet die Heizung und Warmwasser Vorauszahlung von ca. 132,75 EUR sowie die Instandhaltungsrücklage von 87,25 EUR.

## Lage

- Ruhige Lage mit geringem Autoverkehr
- Ca. 500m bis zur Schloßstraße
- Kurze Entfernung zum Botanischen Garten
- Mehrere Schulen und Kindergärten in der Umgebung

- Kaufhäuser, Restaurants, Geschäfte für den täglichen Bedarf sind unmittelbar und bequem zu erreichen, z.B.: Forum Steglitz, Schloßparktheater, Botanischer Garten, Steglitzer Kreisel, usw.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haustür

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Duschbad

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



# Exposé - Galerie



Küche Abstellraum



Zimmer 1 - Balkon

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 1



Blick vom Balkon 2

# Exposé - Galerie



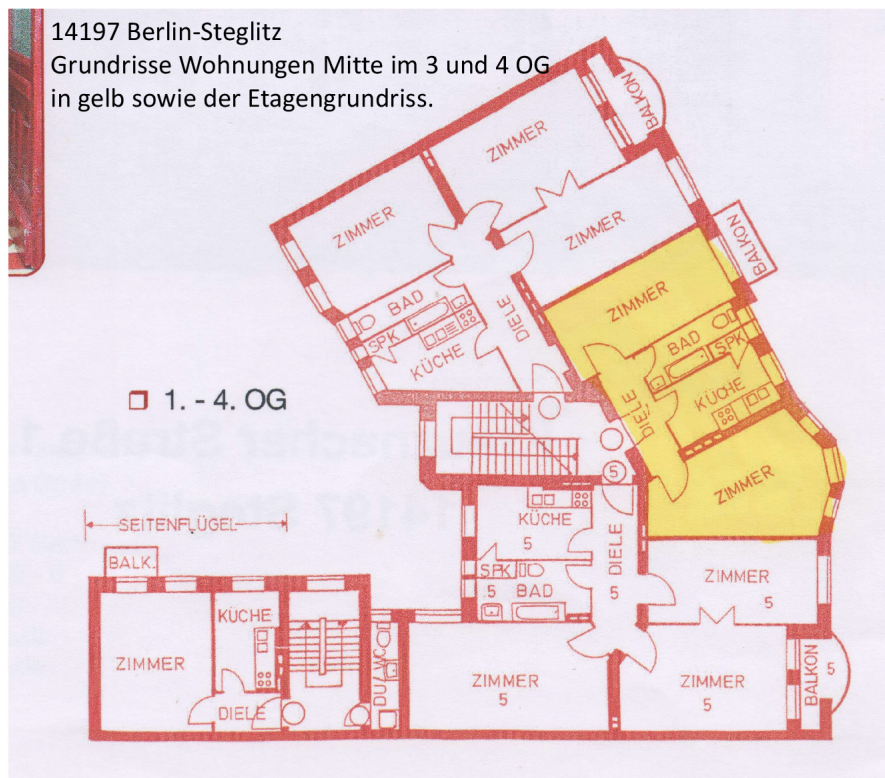
Treppenhaus 1



Treppenhaus 2

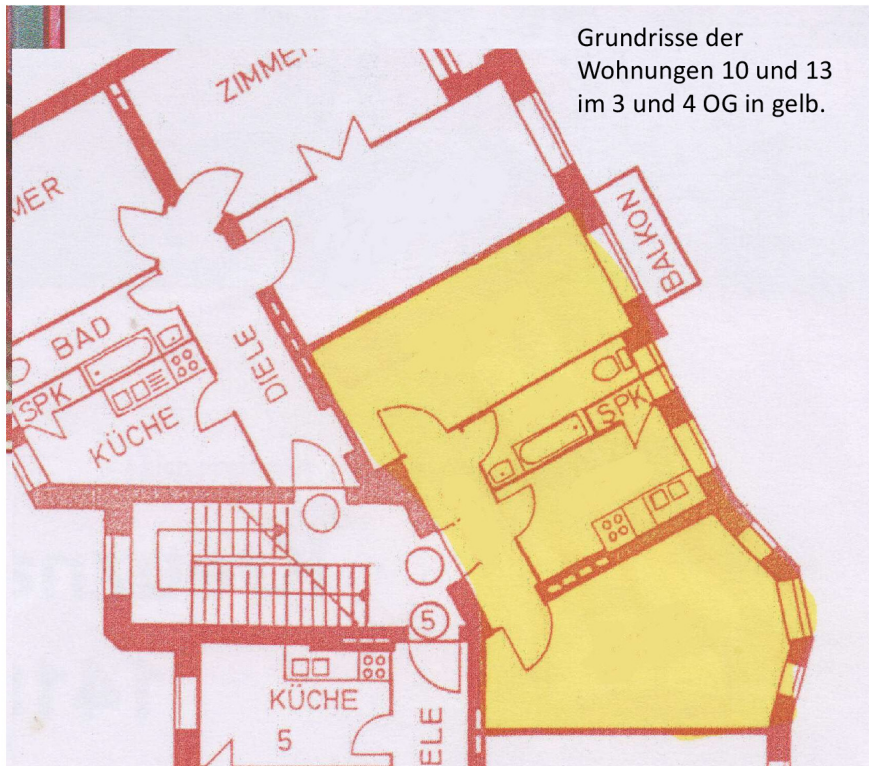


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

