

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Von Privat 2-Zi Altbauwohnung, Nähe Schloßstraße,  
vermietet**



Objekt-Nr. OM-416155

### Wohnung

Verkauf: **274.900 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Vogt

14197 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1910	Hausgeld mtl.	349 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	52,86 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die vermietete helle 2-Zimmer-Wohnung, befindet sich im 3. 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 52,86 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.

Die rund 3,00 Meter hohen Decken und der original erhaltene Dielenboden verleihen der Wohnung einen wohnlichen Altbaucharakter. Das Bad ist gefliest bereits gefliest/renoviert worden. Die Fenster wurden ebenfalls gegen moderne pflegeleichte Kunststofffenster ausgetauscht.

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.

Die aktuelle Miete beträgt 450,86 EUR (8,53 EUR/m<sup>2</sup>) kalt und wurde zum 01.05.2022 das letzte Mal erhöht. Das Mietverhältnis unterliegt der gesetzlichen Kündigungsfrist. Bei Eigenbedarf kann man innerhalb von 9 Monaten kündigen (unverbindliche Angabe).

## Ausstattung

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

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

- Das mtl. Hausgeld in Höhe von 349,00 EUR beinhaltet die Heizung und Warmwasser Vorauszahlung von ca. 117,50 EUR sowie die Instandhaltungsrücklage von 85,41 EUR.
- Die Innenbilder dienen lediglich als Inspiration, wie die Wohnung nach einer kompletten Renovierung aussehen könnte (Referenz zu einer identischen Wohnung im Haus).

## 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 1



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 - Balkon



Blick vom Balkon 2

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Flur 1

# Exposé - Galerie



Duschbad



Flur 2

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küche Abstellraum

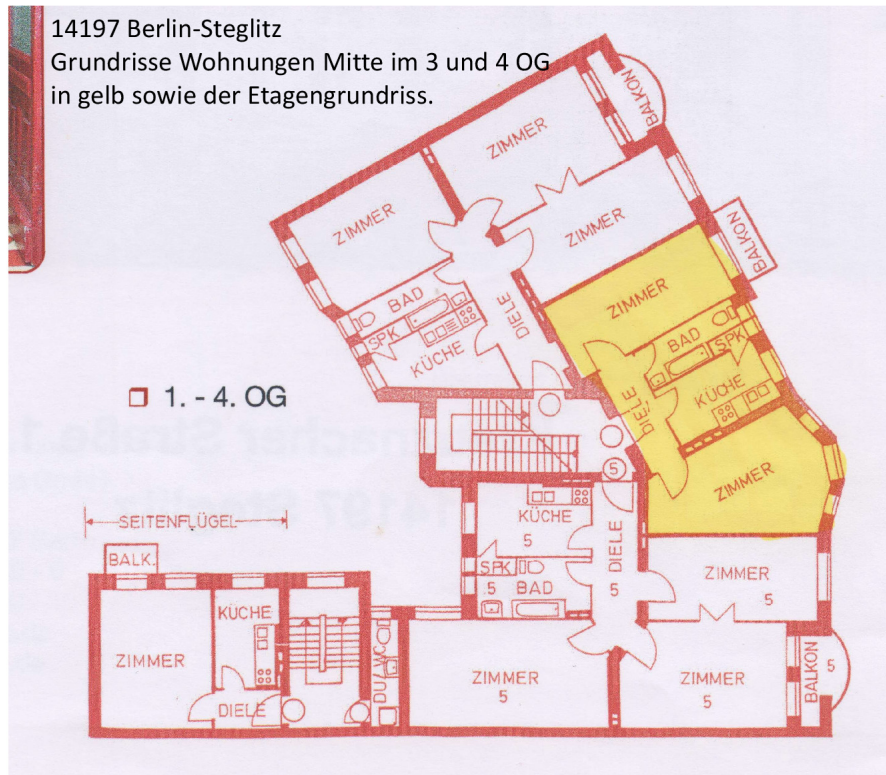


Treppenhaus 2

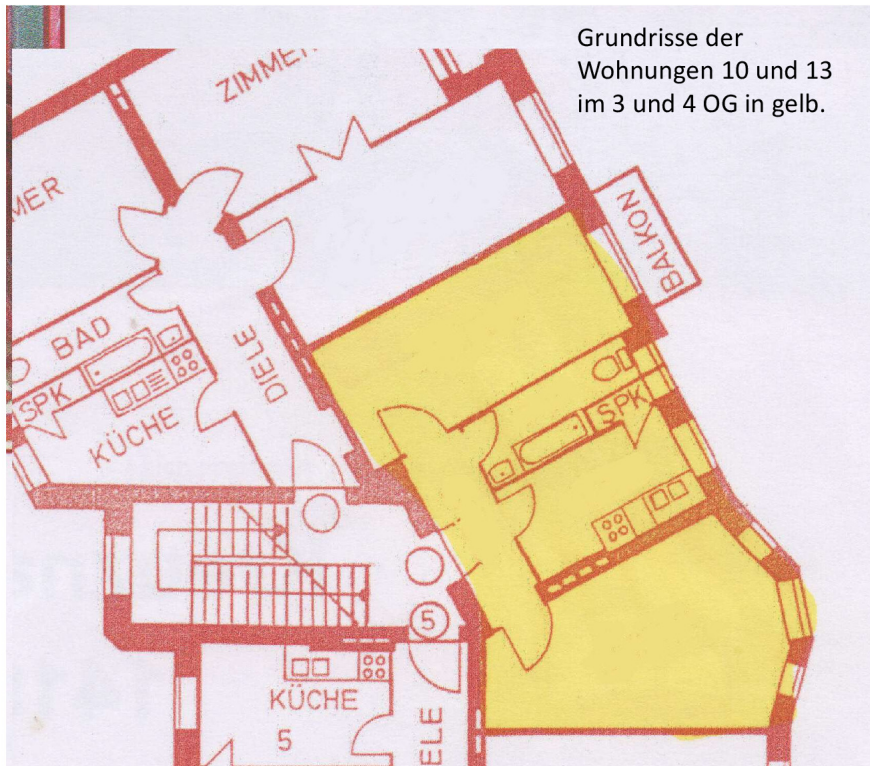
# Exposé - Grundrisse

14197 Berlin-Steglitz

Grundrisse Wohnungen Mitte im 3 und 4 OG  
in gelb sowie der Etagengrundriss.



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

