

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Unvermietete helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG mit Balkon und PKW-Stellplatz in Steglitz zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-447907

### Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian A

Birkbuschstraße 92  
12167 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	6	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,91 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	372 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Berlin-Steglitz. Das Gebäude verfügt über insgesamt 6 Etagen. Über eine Tordurchfahrt gelangt man in den Innenhof mit fünf PKW-Stellplätzen (davon gehört einer zur Wohnung) und Mülltonnen.

Die Wohnung wurde seit den 60'ern durch ein Ehepaar bewohnt, seit 2022 bis Ende Mai 2026 durch eine junge Frau, und steht seitdem für einen neuen Eigentümer frei zur Verfügung. Sie hat ein südseitiges, straßenseitiges großes Wohnzimmer mit Balkon, ein mittelgroßes nordseitiges Schlafzimmer mit Fenster zum ruhigen grünen Innenhof, ein kleines Badezimmer und eine schmale Küche. Im Keller befindet sich ein abschließbares Kellerabteil.

Zur Wohnung gehört auch ein eigener PKW-Stellplatz, der im Kaufpreis inklusive ist. Der Stellplatz ist momentan an einen anderen Hausbewohner vermietet, der Hausbewohner weiß Bescheid, dass die Wohnung verkauft wird und der Nutzungsvertrag bei Bedarf gekündigt wird.

## Ausstattung

Die Fußböden in Flur, Schlafzimmer und Wohnzimmer wurden 2022 neu gemacht, isoliert und mit dunklem Laminat versehen.

Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer in der Küche.

Die Elektrik, Küche und Bad sind schon etwas in die Jahre gekommen. Für alle bisherigen Mieter war das in Ordnung, je nach persönlichem Geschmack wäre hier gegebenenfalls etwas Modernisierung erforderlich.

Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch in der Wohnung verbleiben oder entfernt werden.

Die durchlaufenden Heizrohre strahlen im Winter viel Wärme ab, so dass man die Heizung nicht einzuschalten braucht, was die Heizkosten reduziert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigungen sind jederzeit möglich, bevorzugt an Wochenenden, eventuell auch montags oder donnerstagsabends.

Der Verkauf erfolgt privat, Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht!

## Lage

Die Birkbuschstraße gehört zum Stadtteil Steglitz im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Berlin. Steglitz ist ein charmantes Viertel mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung. Der S+U-Bahnhof Schlosstraße ist innerhalb weniger Gehminuten erreichbar, dort befinden sich die S-Bahn-Linie S1, die U-Bahn-Linie U9 und mehrere Buslinien. Die nächste Bushaltestelle der Linie 186 ist eine Minute entfernt.

Das Viertel zeichnet sich durch Mehrfamilienhäuser aus, Parks und Einkaufsmöglichkeiten machen Steglitz zu einem angenehmen Wohnort. Die Steglitzer Einkaufsmeile "Schlosstraße" ist 5 Gehminuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

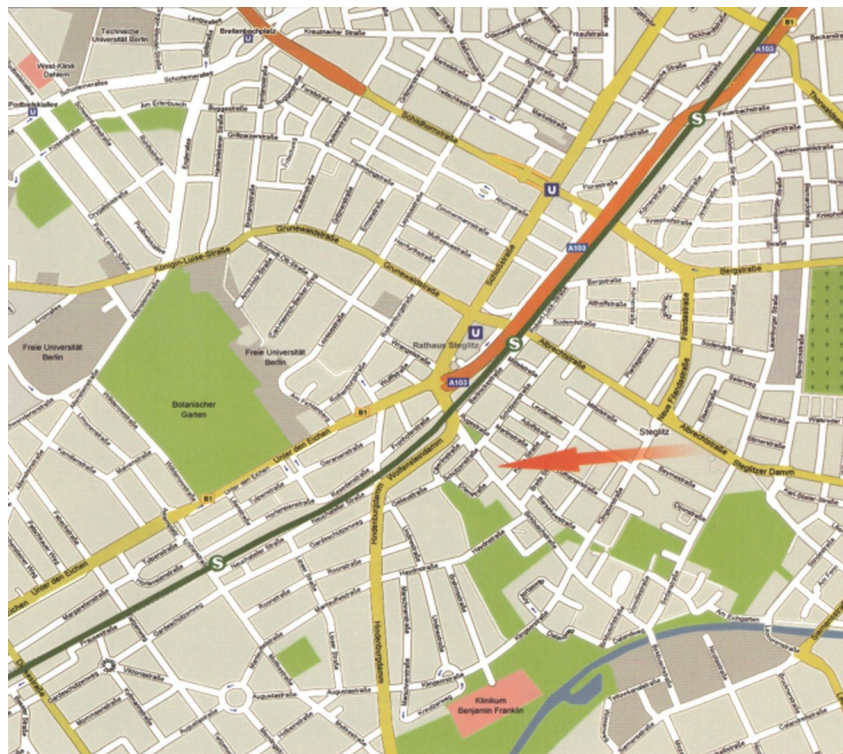


Hausansicht Front 2

# Exposé - Galerie



Hofansicht



Lage

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küche 3



Küche 4

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4

# Exposé - Galerie

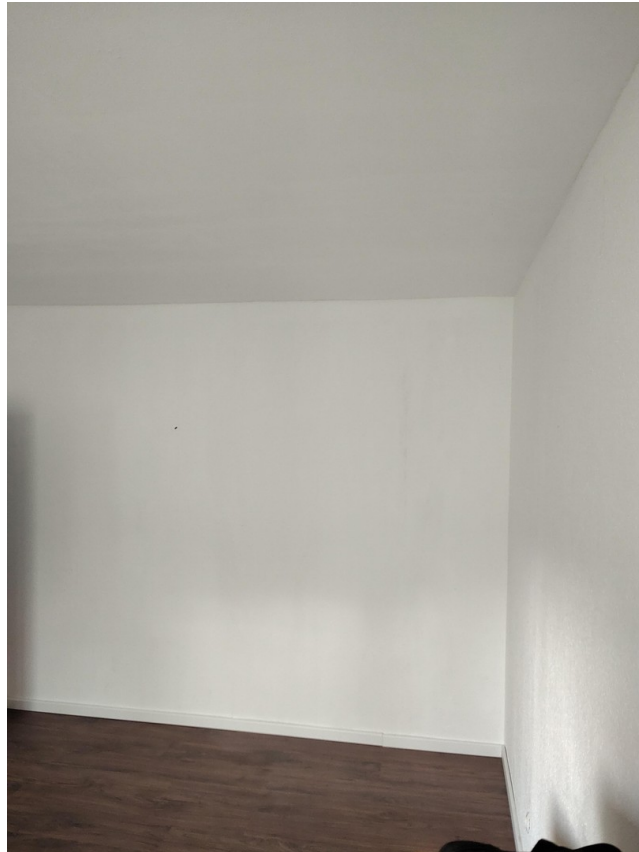


Schlafzimmer 5



Schlafzimmer 6

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 7



Schlafzimmer Fensterblick

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Balkon 3



Balkon 4

# Exposé - Galerie



Balkon 5



Balkontür

# Exposé - Galerie

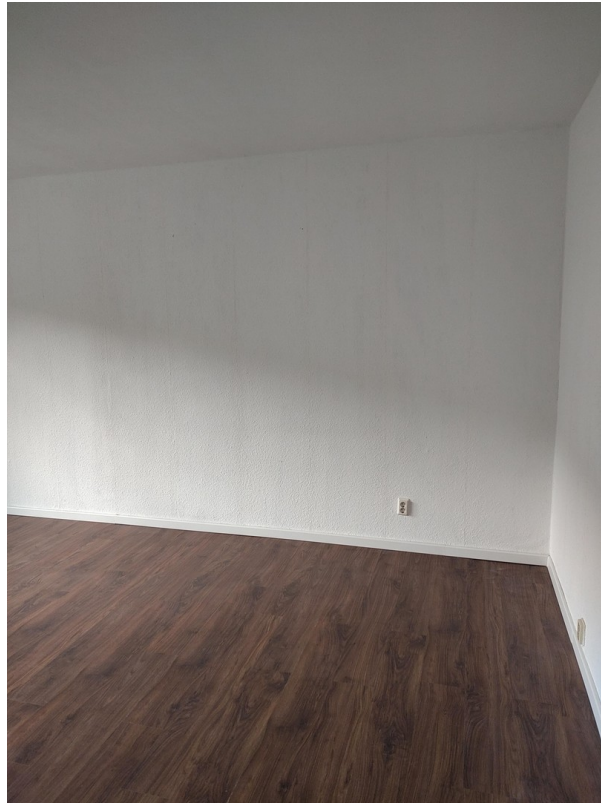


Wohzimmer 1



Wohzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohzimmer 3



Wohzimmer 4

# Exposé - Galerie



Wohzimmer 5



Wohzimmer 6

# Exposé - Galerie



Wohzimmer 7



Wohzimmer 8



Wohzimmer Fensterblick

# Exposé - Grundrisse



Grundriss