

Exposé

Wohnung in Berlin

Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung in Schöneberg, hell und mit Blick ins Grüne, von privat



Objekt-Nr. OM-450801

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Steinmetzstr. 45a
10783 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1957	Hausgeld mtl.	282 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	48,34 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,60 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine bezugsfreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Berlin-Schöneberg. Die Wohnung bietet 48,34 m² Wohnfläche laut vorliegenden Unterlagen und überzeugt durch einen gut nutzbaren Grundriss, helle Räume und einen schönen Blick ins Grüne.

Das Wohnzimmer verfügt über bodentiefe Fenster mit französischem Balkon und wirkt dadurch besonders hell und offen. Bad und Küche sind funktional und gepflegt; das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet, die vorhandene Einbauküche ist ca. 10 Jahre alt. Alle Fenster sowie die Wohnungseingangstür wurden 2022 erneuert. Das Treppenhaus wurde 2026 vollständig renoviert; in diesem Zusammenhang wurde auch die Hauselektrik einschließlich Wohnungsanschluss modernisiert. Die Elektrik in Küche, Bad und Flur wurde bereits 2016 erneuert bzw. erweitert.

Vom Flur aus ist ein kleiner, praktischer Abstellraum zugänglich; außerdem gehört ein eigenes Kellerabteil zur Wohnung.

Die Wohnung eignet sich aufgrund des guten Grundrisses sowohl für eine Einzelperson als auch für ein Paar.

Das monatliche Hausgeld beträgt 282 € inklusive Heizkosten; 76 € hiervon entfallen auf die Instandhaltungsrücklage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigungstermine sind für den Zeitraum vom 17.05. bis 24.05.2026 vorgesehen, nach vorheriger Abstimmung. Bei Interesse freue ich mich über eine kurze Nachricht, gern mit Angabe ob die Finanzierung grundsätzlich bereits geklärt ist. Weitere Unterlagen stelle ich bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung liegt in der Steinmetzstraße in Berlin-Schöneberg, nahe der Ecke Großgörschenstraße. Es handelt sich um eine verkehrsberuhigte Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit urbanem Kiezleben und sehr guter Infrastruktur.

In der näheren Umgebung liegen der Winterfeldtplatz mit seinem bekannten Wochenmarkt, der Akazienkiez rund um die Akazienstraße sowie die Crellestraße mit zahlreichen Cafés, Restaurants, kleinen Läden und Angeboten des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig sind mehrere Grünanlagen, darunter der Kleistpark und der Park am Gleisdreieck, fußläufig erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, unter anderem über die U7, die S1/S2/S25/S26 sowie verschiedene Buslinien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	130,80 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Blick aus Fenster



Wohnzimmer, Blick zur Tür

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Küche



Flur



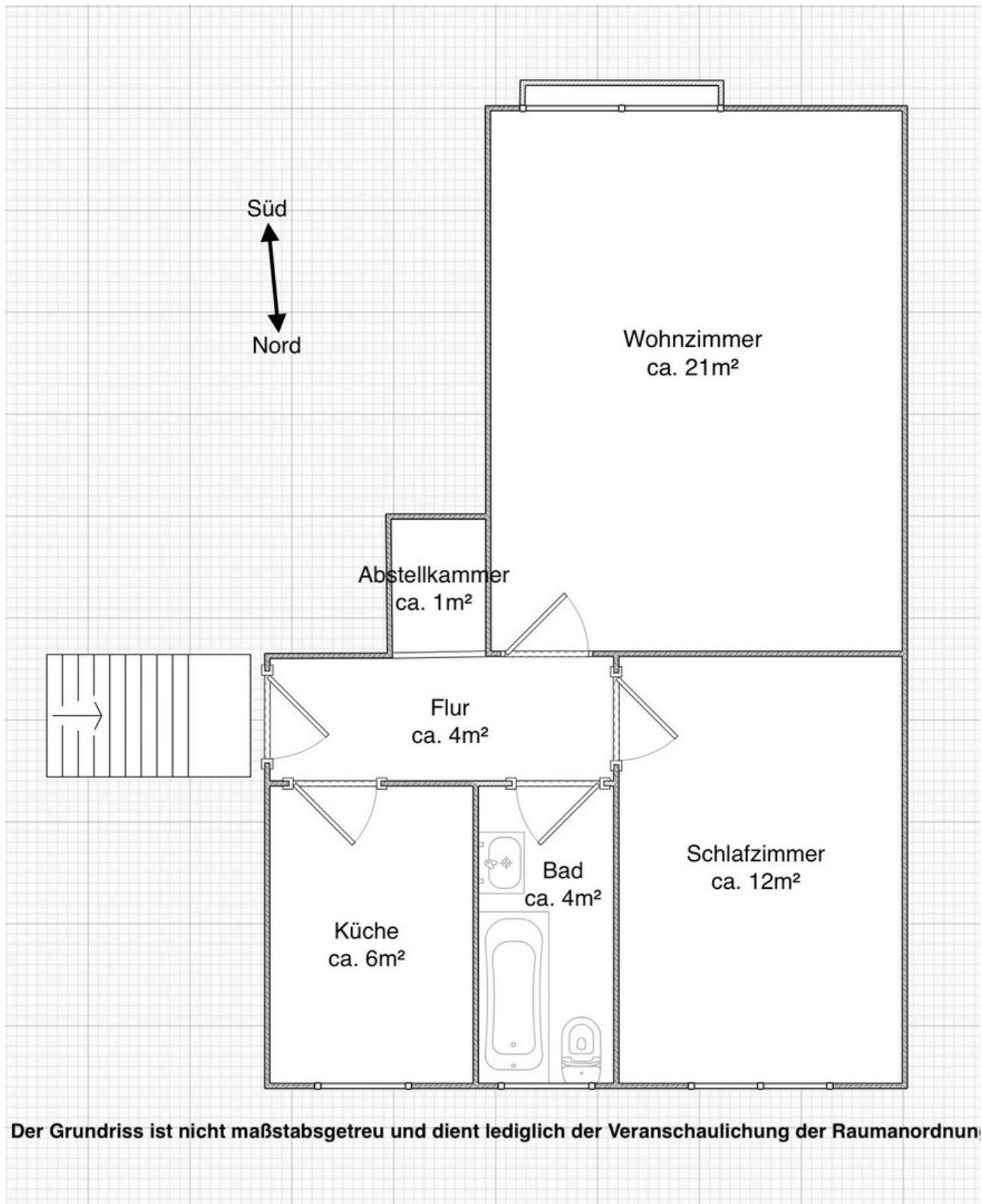
Blick in den Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof und Fassade

Exposé - Grundrisse



Grundriss