

Exposé

Wohnung in Berlin-Steglitz

**Provisionsfrei | 2 Zi + Südwest-Balkon ins Grüne | Berlin
– Steglitz, sofort frei**



Objekt-Nr. OM-458965

Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
Reinhard

Mittelstraße 16
12167 Berlin-Steglitz
Berlin
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	52,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	14
Hausgeld mtl.	226 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine außergewöhnlich ruhige 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus den frühen 1960er Jahren – mit einem Südwest-Balkon, der über zwei Türen vom Wohn- und Schlafzimmer erreichbar ist und auf alten, dichten Baumbestand blickt. Der Blick ins Grüne ist unverbaubar.

Die Südwest-Ausrichtung sorgt für freundliches Licht bis in den späten Nachmittag. Die Lage innerhalb der Anlage ist zurückgesetzt zur Straße und dadurch sehr leise – obwohl Schloßstraße, S-Bahn Feuerbachstraße und Rathaus Steglitz nur wenige Minuten entfernt sind.

► Bezugsfrei ab 31. Mai 2026 – ideal für Selbstnutzer mit konkretem Einzugswunsch oder Kapitalanleger.

Die Wohnung wird geräumt und besenrein übergeben. Sie ist unrenoviert und bietet damit klare Gestaltungsfreiheit. Ein durchdachter Modernisierungsvorschlag mit Visualisierung und Grundriss liegt bei: offener Wohn-/Essbereich, vergrößertes Bad mit bodengleicher Dusche (4,8 m² statt bisher 3,1 m²), raumhohe Schiebetüren. Geschätzte Modernisierungskosten je nach Ausstattungsniveau ca. 50.000 bis 70.000 EUR; Förderprogramme der KfW und BAFA können geprüft werden.

► Solide Eigentümergeinschaft: Instandhaltungsrücklage ca. 298.715 EUR – ein außergewöhnlich starkes finanzielles Polster.

► PROVISIONSFREI – DIREKT VOM EIGENTÜMER. Sie sparen die Käuferprovision von rund 3,57 % (ca. 9.250 EUR inkl. MwSt.), die bei einem Maklerverkauf üblicherweise anfällt.

Ausstattung

AUF EINEN BLICK

- ca. 50 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 1. Obergeschoss links
- Südwest-Ausrichtung, helles Tageslicht bis zum Abend
- großzügige lichte Raumhöhe von 2,73 m – deutlich über dem heutigen Standard im Neubau (typisch 2,40-2,50 m)
- Balkon mit Zugang von Wohn- UND Schlafzimmer

- ▶ unverbaubarer Blick in alten Baumbestand
- ▶ separate Küche mit Fenster zum begrünten Vorplatz
- ▶ Bad mit Fenster zum begrünten Vorplatz (im Modernisierungsplan deutlich vergrößert)
- ▶ trockenes Kellerabteil
- ▶ Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück
- ▶ moderne Erdgas-Zentralheizung, Baujahr 2020
- ▶ großzügiges Gemeinschaftsgrundstück ca. 3.092 m² mit altem Baumbestand
- ▶ Hausgeld ca. 226 EUR / Monat
- ▶ WEG-Instandhaltungsrücklage ca. 298.715 EUR
- ▶ Miteigentumsanteil 36,2 / 1.000

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

BESICHTIGUNG UND KONTAKT

Besichtigungen nach Terminvereinbarung. Bitte kurz anrufen oder schreiben – wir melden uns mit Terminvorschlägen.

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir gerne folgende Unterlagen zur Verfügung:

- ▶ Grundriss Bestand und Modernisierungsvorschlag
- ▶ Modernisierungsplanung mit Visualisierung
- ▶ Energieausweis
- ▶ Hausgeldabrechnung
- ▶ Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen
- ▶ Teilungserklärung

Erstkontakt bitte telefonisch oder per E-Mail.

Reinhard Dressen

Telefon +49 89 99 89 00 0

Mobil +49 160 53 85 352

Lage

STEGLITZ ZWISCHEN BOTANISCHEM GARTEN UND SCHLOSSSTRASSE

Die Mittelstraße ist eine der ruhigen Nebenadressen mit direkter

Nähe zur Versorgung der Schloßstraße. In wenigen Gehminuten:

- ▶ S-Bahn Feuerbachstraße (S1)
- ▶ U- und S-Bahnhof Rathaus Steglitz / Steglitzer Kreisel (U9, S1)
- ▶ mehrere Buslinien Richtung Kurfürstendamm
- ▶ Schloßstraße mit Boulevard, Restaurants und Einkauf
- ▶ Botanischer Garten Berlin
- ▶ Stadtpark Steglitz
- ▶ Charité Campus Benjamin Franklin und Auguste-Viktoria-Klinikum

Die Wohnanlage selbst liegt zurückgesetzt von der Straße,
eingebettet in eine eingezäunte Vorplatzsituation – innerstädtisch,
aber mit dem Gefühl von Stadtrand.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,02 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



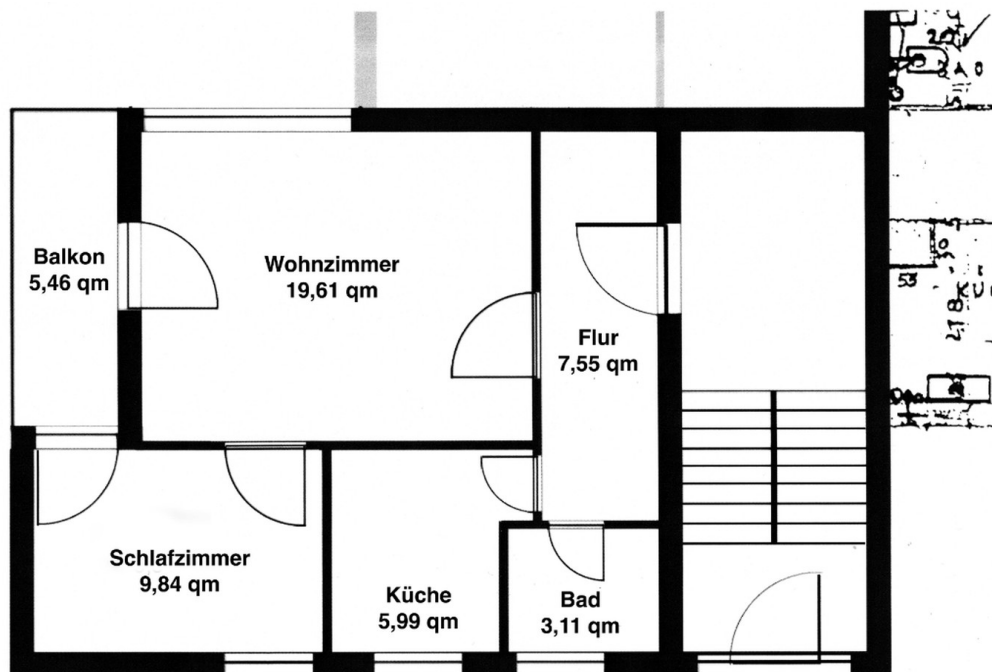
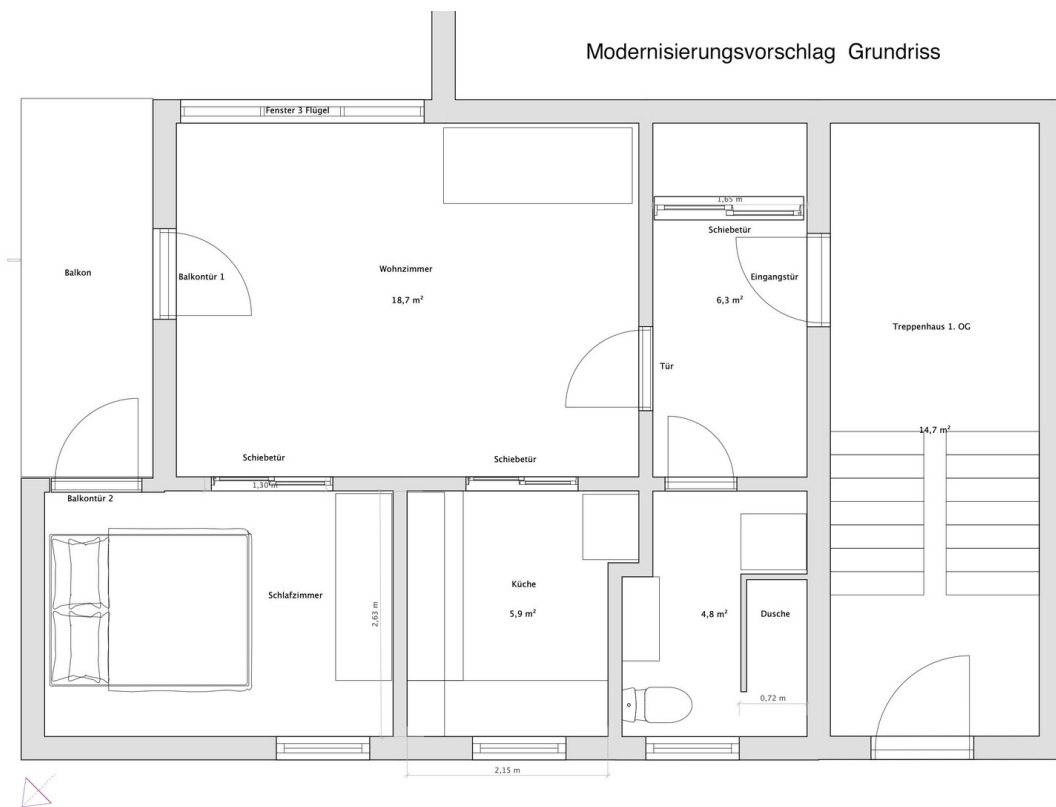
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

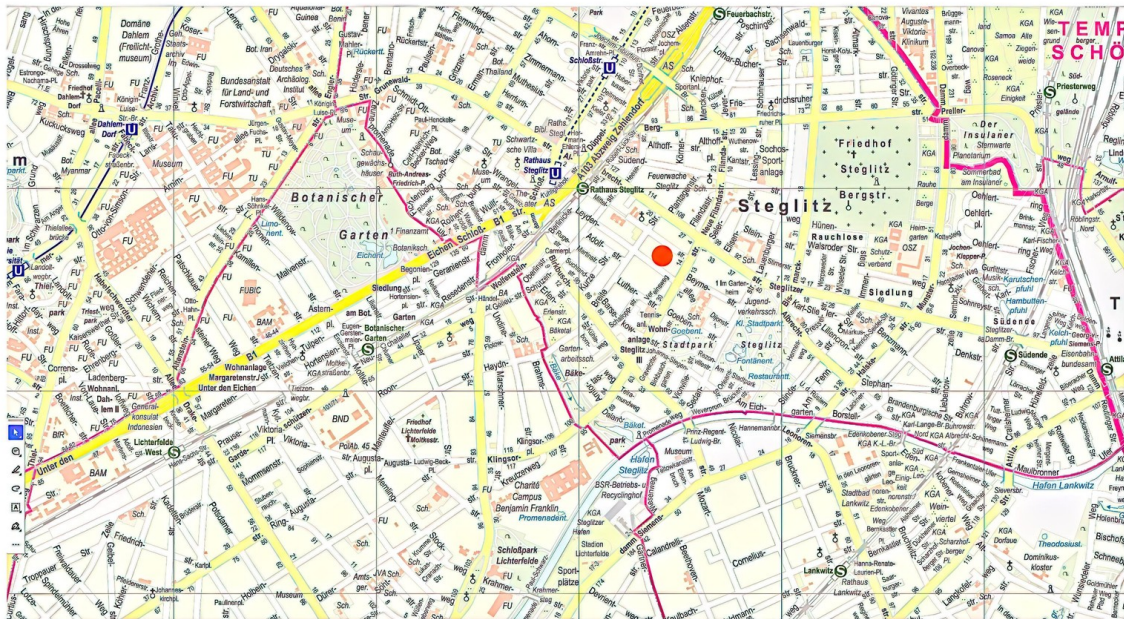


Exposé - Galerie



Mittelstraße 16, Wg. 10
1. OG links

Exposé - Galerie



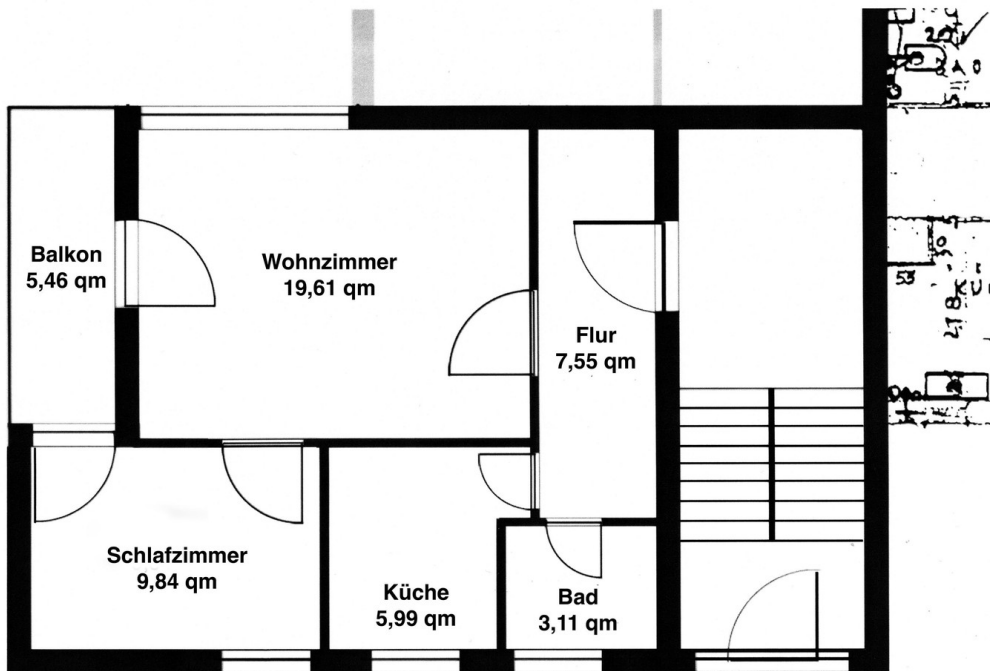
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. In kurzer Distanz befinden sich unter anderem die S-Bahn-Station Feuerbachstraße (S1), der U- und S-Bahnhof Rathaus Steglitz (U9, S1) sowie verschiedene Buslinien mit schneller Verbindung in die Berliner Innenstadt und zum Kurfürstendamm. Die nahegelegene Schossstraße zählt zu den wichtigsten Einkaufs- und Versorgungszentren im Berliner Südwesten. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem das Universitätsklinikum Benjamin Franklin (Charité), das Auguste-Viktoria-Klinikum sowie zahlreiche Facharztpraxen. Einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten der Botanische Garten Berlin, der Stadtpark Steglitz sowie weitere gewachsene Grün- und Gartenbereiche in der Umgebung.



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Mittelstraße 16, Wg. 10
1. OG links

Modernisierungsvorschlag Grundriss

