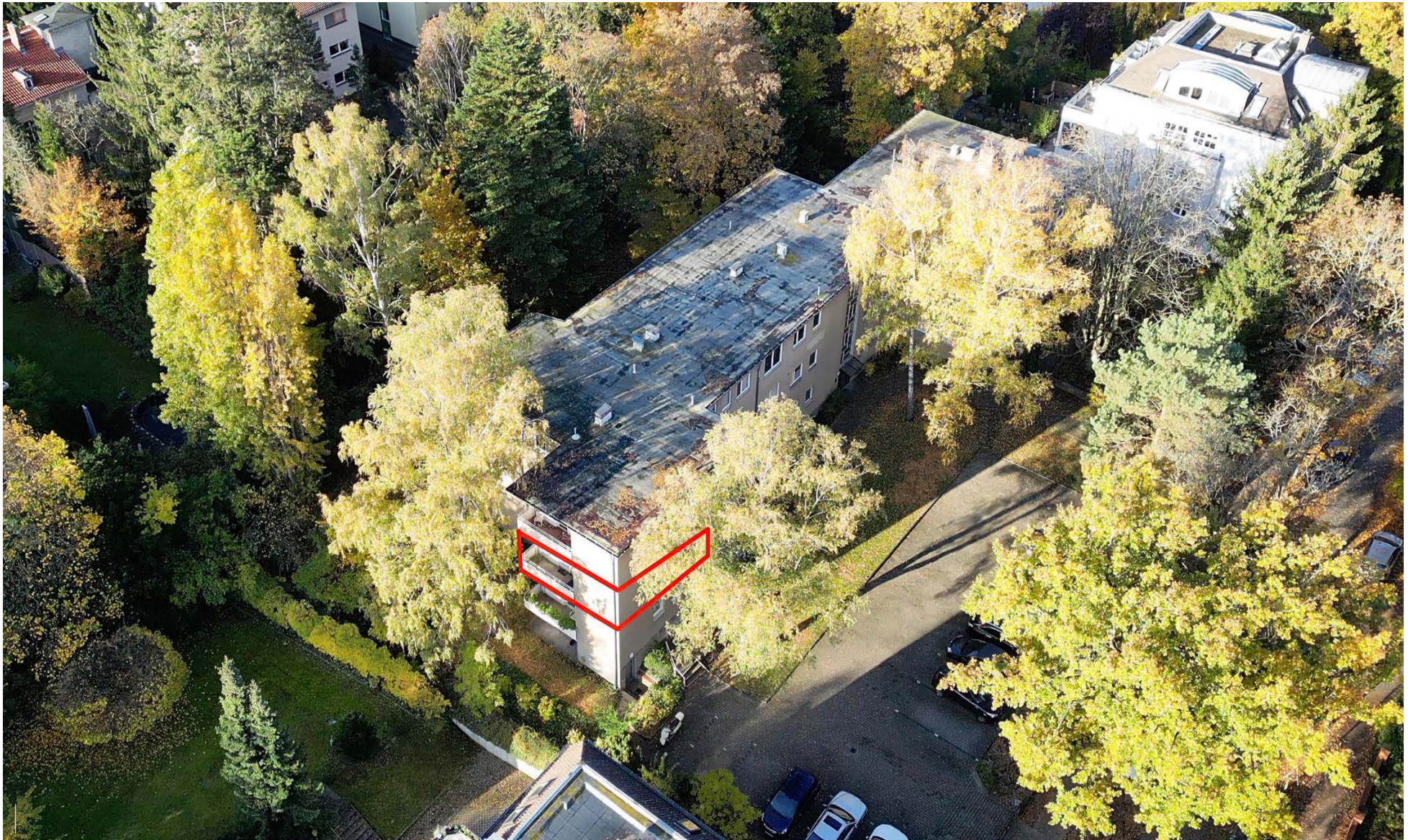




WOHNEN IM GRÜNEN - MITTEN IN STEGLITZ

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

Die Wohnung liegt in einem laut Berliner Umweltatlas stadtklimatisch günstigen, stark durchgrünten Bereich. An heißen Sommertagen liegt die Temperatur in dieser Lage rund 3 °C unter der dicht bebauten Innenstadt. In Sommernächten kühlt der Bereich auf etwa 17 bis 18 °C ab und bleibt damit meist unter der Tropennacht-Schwelle von 20 °C.



Die Wohnanlage liegt zurückgesetzt von der Straße, eingebettet in eine begrünte, eingezäunte, ruhige Vorplatzsituation - innerstädtisch, aber mit dem Gefühl von Stadtrand. Steglitz zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten.



Die Wohnung liegt gut erreichbar im ersten Obergeschoss. Bad, Küche und Schlafzimmerfenster zeigen zum begrünten Vorplatz, der Balkon mit Blick auf das unverbaubare Grün ist vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer durch je eine Fenstertür betretbar.



Das Wohnzimmer mit dem großen Fensterkasten, der Balkonfenstertür und der Tür zu Schlafzimmer.
Der vorhandene Kräuselvelour - Teppichboden ist gespannt.



Das Schlafzimmer mit der Balkonterstür zum Austritt auf den Balkon.
Der vorhandene Kräuselvelour - Teppichboden ist verspannt.



Das Schlafzimmer mit Fenster zum begrünten Vorplatz. Das ermöglicht ein zugfreies Querlüften zum Wohnzimmer.
Der vorhandene Kräuselvelour - Teppichboden ist verspannt.



Grundriss der Wohnung WE10 | Wohnfläche ca. 50 m² | Wohnfläche laut WEG-Unterlagen 48,13 m². Eigene Nachmessung auf Grundlage eines vorliegenden Planfragments und örtlicher Vermessung ergibt ca. 48,8 m² Wohnfläche bzw. ca. 51,2 m² Nettoraumfläche (ohne Wände)



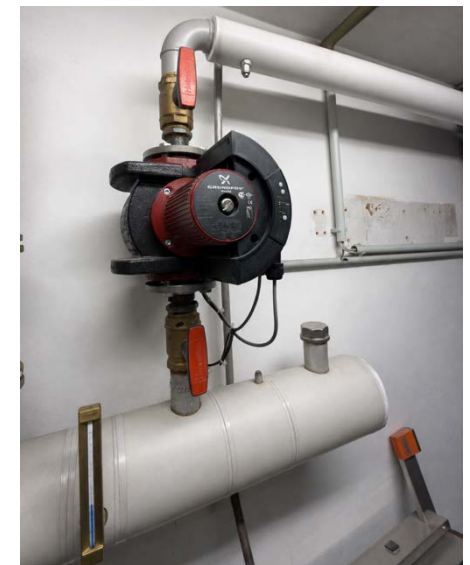
Zur Wohnung gehört ein trockenes Kellerabteil mit kleinem Fenster. Das Abteil ist ca. 1,80 x 2,70 m groß, die Deckenhöhe beträgt ca. 2,23 m.

Daneben gibt es zahlreiche Kellerräume, die ungenutzt sind.



Ungenutzter ehemaliger Wäschetrockenraum mit Fenstern.

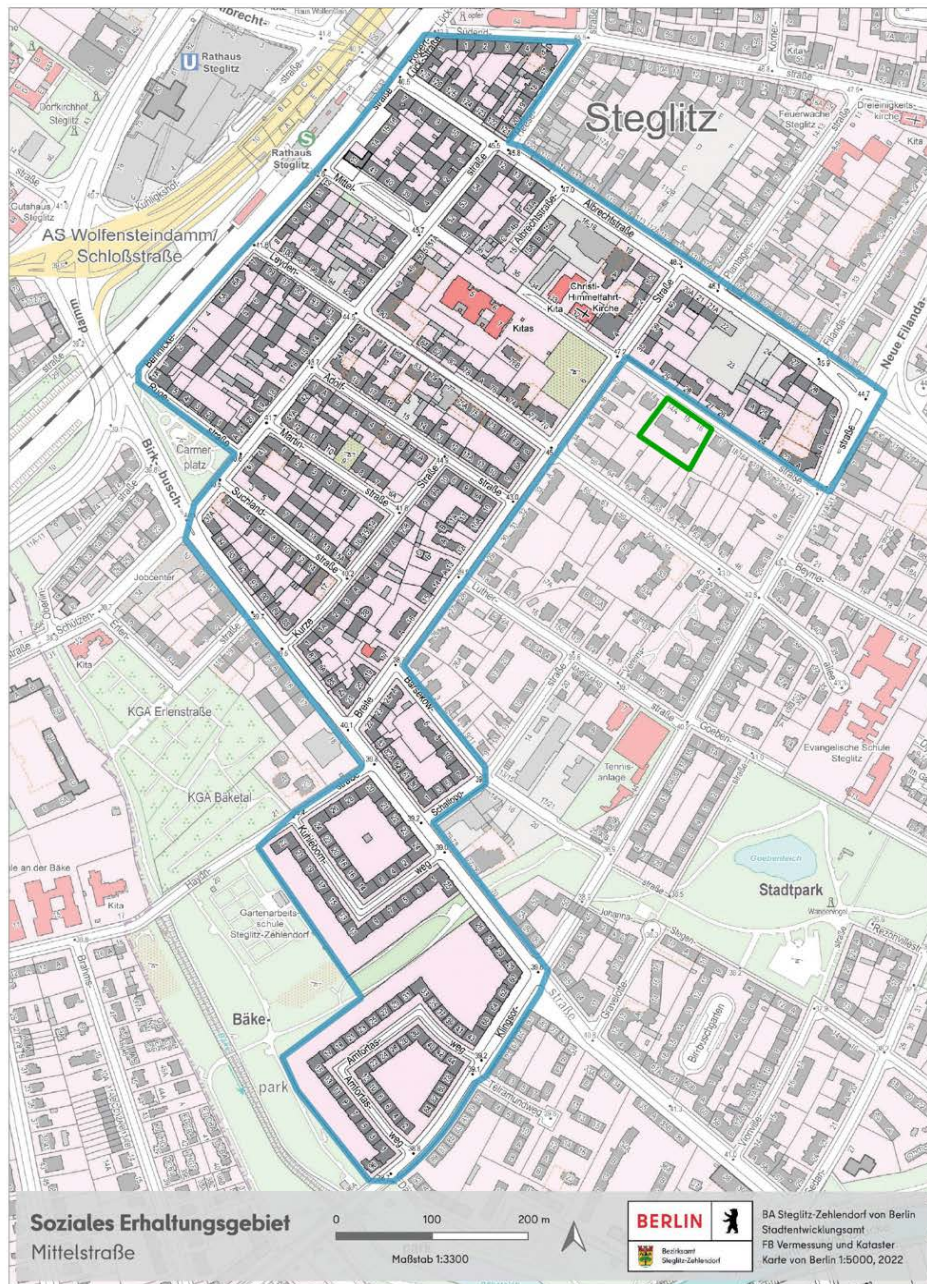
Die Erdgas-Zentralheizung der Eigentümergemeinschaft wurde 2020 erneuert und entspricht heutigem Standard. Der aktuelle Energieausweis (Verbrauchsausweis) weist die Wohnung in der Klasse D aus ($108 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{a}$).





Blick aus dem Bad-, Küche- und Schlafzimmerfenster auf den begrünten, eingezäunten Vorplatz mit Stellplätzen.

Die Mittelstraße ist als typische Wohnstraße von geringem Durchgangsverkehr geprägt.



Das Grundstück Mittelstraße 14a bis 16 in 12167 Berlin liegt **nicht** im Sozialen Erhaltungsgebiet



KLIMA

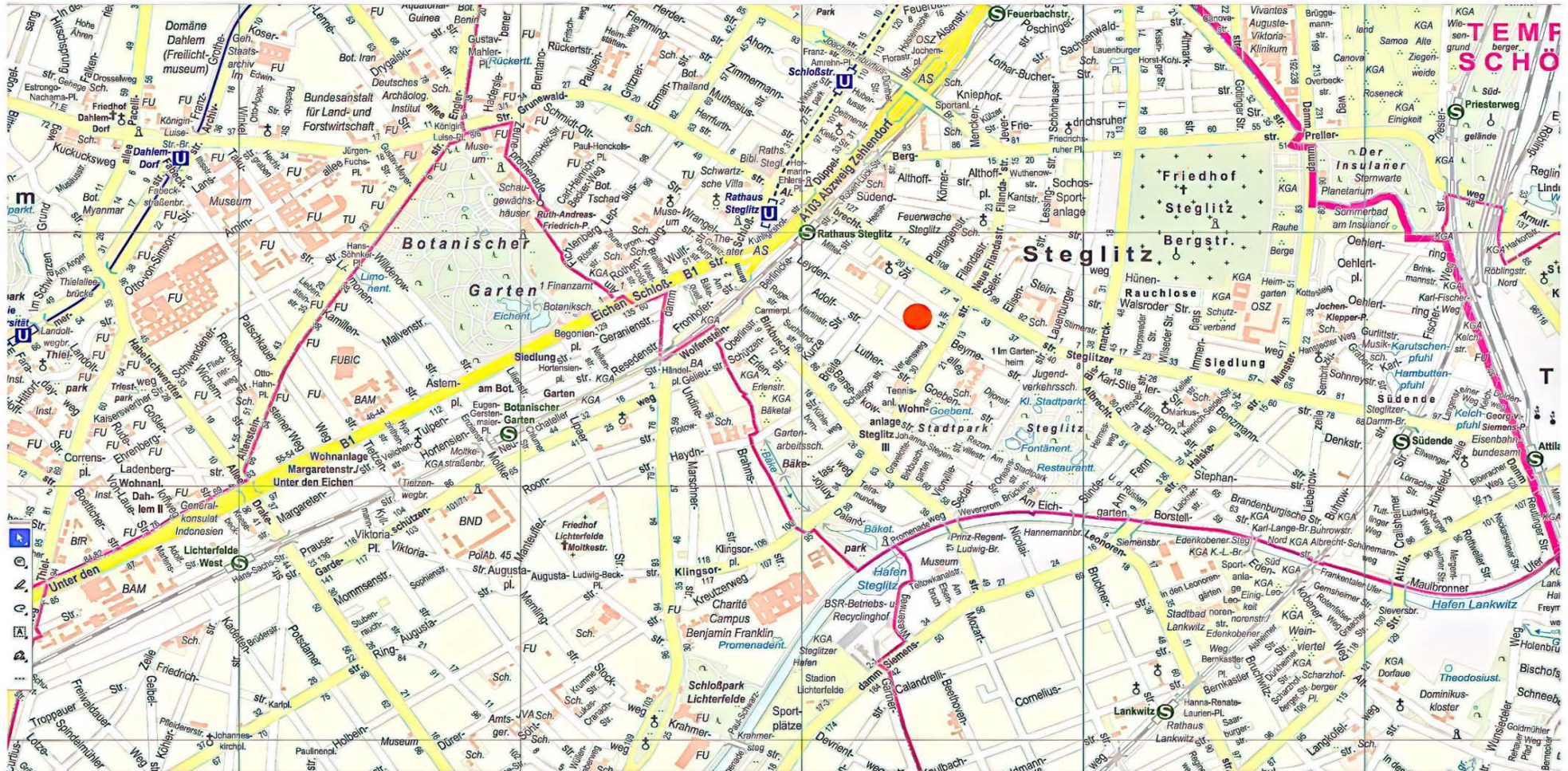
Was beim Blick aus dem Fenster auffällt, lässt sich auch fachlich einordnen:

Die Wohnanlage liegt in einem gering versiegelten, locker bebauten und stark durchgrüntem Teil von Steglitz. Das großzügige Gemeinschaftsgrundstück mit altem Baumbestand und die benachbarten Gärten wirken wie ein kühlender Puffer mitten in der Stadt.

In der Klimaanalyse 2022 des Berliner Umweltatlas werden solche Quartiere als stadtklimatisch günstig eingestuft – sie heizen sich tagsüber weniger auf und kühlen nachts besser ab als die dicht bebaute Innenstadt.

An heißen Sommertagen liegt die Temperatur in dieser Lage rund 3 °C unter der dicht bebauten Innenstadt. In Sommernächten kühlt der Bereich auf etwa 17 bis 18 °C ab und bleibt damit meist unter der Tropennacht-Schwelle von 20 °C.

Quelle „Umweltatlas, Klimamodellierung 2022“



DIE LAGE AUF EINEN BLICK

Steglitz zwischen Botanischem Garten und Stadtpark Steglitz - die Mittelstraße liegt zentral genug für kurze Wege, ruhig genug für gewachsene Wohnqualität. In wenigen Gehminuten erreicht man: ► U/S-Bahn Rathaus Steglitz / Steglitzer Kreisel (U9, S1 und diverse Buslinien) ► Schloßstraße mit Boulevard, Restaurants und vier Einkaufszenter ► Botanischer Garten Berlin ► Stadtpark Steglitz ► Charité Campus Benjamin Franklin ► Auguste-Viktoria-Klinikum. Mit der S1 erreicht man den Potsdamer Platz in rund 20 Minuten, den ICE Bahnhof Südkreuz in 24 Minuten - Der Standort der Wohnung verbindet eine ruhige Wohnlage mit kurzen Wegen in die Berliner Innenstadt und zu den Erholungsgebieten Nikolassee, Schlachtensee, Wannsee.

DIE WOHNUNG IM ÜBERBLICK

- Eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss links - sehr hell durch die Südwest-Ausrichtung, die das Tageslicht lange in die Räume trägt. Die lichte Raumhöhe von 2,73 Metern liegt deutlich über dem heutigen Neubau-Standard (2,40-2,50 m) und gibt der Wohnung eine großzügige Atmosphäre.
- Der Balkon ist sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer betretbar und blickt in den alten Baumbestand der Nachbargrundstücke. Die Küche und das Bad sind jeweils mit Fenstern zum begrünten Vorplatz ausgestattet, die großzügige Belichtung- und Belüftung ermöglichen. Zur Wohnung gehört ein trockenes Kellerabteil mit Fenster. Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf dem Grundstück.
- Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1960 und gehört zu einer gepflegten Wohnanlage. Die Erdgas-Zentralheizung der Eigentümergemeinschaft wurde 2020 erneuert und entspricht heutigem Standard. Der aktuelle Energieausweis (Verbrauchsausweis) weist die Wohnung in der Klasse D aus (108 kWh/m²·a).
- Wirtschaftlich solide aufgestellt ist auch die Eigentümergemeinschaft: Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine Instandhaltungsrücklage von rund 298.715 EUR und ist damit für künftige Maßnahmen solide aufgestellt. Das Hausgeld beträgt monatlich ca. 226 EUR, der Miteigentumsanteil bei 36,2 / 1.000, das entspricht ca. 112 m², größer als üblich.
- Die Wohnung ist sofort verfügbar und wird geräumt übergeben. Die Küche ist freigeräumt.
- **WIRTSCHAFTLICHE ECKDATEN**
- Kaufpreis: 259.000 EUR - provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- Quadratmeterpreis: ca. 5.180 EUR/m² (bezogen auf ca. 50 m², marktgerecht für Steglitz)
- Käuferersparnis: ca. 9.250 EUR Maklerprovision (3,57 % inkl. MwSt.) auf der Käuferseite

BESICHTIGUNG UND KONTAKT

Besichtigungen nach Terminvereinbarung. Bitte kurz anrufen oder schreiben - ich melde mich zu einem telefonischen Vorgespräch und mache Terminvorschläge.

Reinhard Dressen

Mobil +49 160 53 85 352 | E-Mail rd@dressen.net