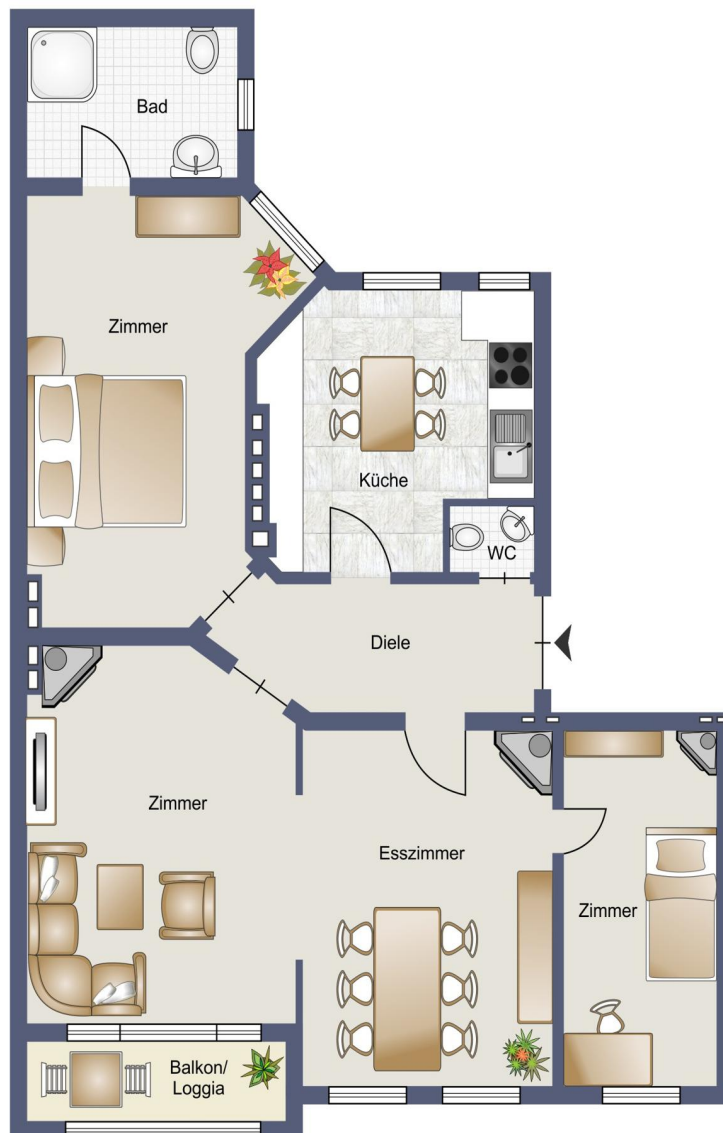




**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Sehr schön wohnen, gut geschnittene und unvermietete Eigentumswohnung in bester Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW24072	<b>Stand vom:</b>	21.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Ort:</b>	12163 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	599.999,00 €	<b>Hausgeld:</b>	480,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2030-06-21
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1977
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERNWAERME_DAMPF	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	153.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt im Vorderhaus des 1905 erbauten Hauses in der ersten Etage von insgesamt vier Stockwerken. Über den Wohnungsflur gelangt man in alle Zimmer. So befindet sich auf der linken Seite das helle Wohnzimmer (mit Zugang auf den Balkon). Daneben befindet sich das Esszimmer sowie das Büro/Kinderzimmer. Gerade aus vom Flur ausgesehen gelangt man in das Schlafzimmer, welches mit seinem Fenster zum Innenhof gerichtet ist. Hinter dem Schlafzimmer befindet sich das Meister-Bad. Auf der rechten Seite des Flures befindet sich das Gäste-WC und zwischen dem Gäste-WC und dem Schlafzimmer befindet sich die Küche. Ein Garagenstellplatz für Ihr Auto ist ggf. in dem Parkhaus direkt gegenüber anmietbar. Die Wohnung verfügt über einen Abstellraum im Keller.

Die Wohnung wird unvermietet übergeben.

## Lage:

---

### **\*\*Lage und Umgebung\*\***

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer begehrten Straße, mitten im charmanten Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf, einer der beliebtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Diese Gegend verbindet urbanes Leben mit einer entspannten, grünen Umgebung und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für Bewohner jeden Alters.

### **\*\*Umgebung\*\***

Die Wohnung liegt nur sehr wenige Gehminuten vom bekannten Einkaufszentrum „Steglitzer Schlossstraße“ entfernt, einem der bedeutendsten Shopping-Hotspots Berlins. Hier finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangeboten, die keine Wünsche offenlassen.

Für Naturliebhaber bietet sich der nicht weit entfernte Botanische Garten Berlin an, einer der größten und bedeutendsten weltweit. Auch der berühmte Grunewald ist nicht weit entfernt und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren und Picknicks ein.

### **\*\*Verkehrsanbindung\*\***

Die Lage ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der S-Bahnhof Rathaus Steglitz, der U-Bahnhof Schloßstraße sowie mehrere Buslinien sind in unmittelbarer Nähe und garantieren eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Die Autobahn A100 ist ebenfalls gut erreichbar, was ideal für Pendler oder Wochenendausflüge ist.

### **\*\*Infrastruktur\*\***

In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen, die für Familien mit Kindern optimal sind. Diverse Freizeitmöglichkeiten und Sporteinrichtungen liegen ebenfalls in der Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Diese Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen, was sie zu einem idealen Ort für ein vielfältiges und erfülltes Leben macht.

## Ausstattung:

---

- unvermietet
- zentrale Wohnlage
- guter Grundriss
- Bad und Küche mit Fenster
- Gäste-WC
- circa 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 430 € Wohngeld
- 1. OG
- Parkhaus gegenüber
- Anwohnerausweis möglich
- Baujahr 1905
- Elektrokamin mit Heizfunktion
- Sanierung der Wohnung im Jahre 2006
- Zentralheizung
- Fernwärme
- Dielen unter dem Laminat
- Keller
- das Haus wurde bereits saniert
- Schlafzimmer und Küche zum Innenhof
- Balkon
- zweiter Balkon zum Innenhof gegebenenfalls möglich
- Deckenhöhe ca. 3,4 m

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 - 22 66 24 08 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und

Kontakt Daten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

## Bilder

---

Küche



Innenhof



Badezimmer



Originaltürbeschläge



Schlafzimmer zum Innenhof



Esszimmer, daneben das Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Büro/Kinderzimmer



Treppenhaus



Hausansicht

