



Objektnummer 1279

Berlin - 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in ruhiger Seitenstraße von Berlin-Steglitz

Eckdaten

Kaufpreis	285.000,00 €
Jahresnettomiete	6.635,64 €
Provision	3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) in

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Wohnfläche	57,2 m²
Grundstücksfläche	596,0 m²
Kellerfläche	4,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	4,5
Teilbar ab	57,2 m²
Baujahr	1910
Letzte Modernisierung	1998
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Dielen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Nordost
Kabel/SAT TV	
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.02.2028
Energiebedarf	137,20
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E (= 200)
Baujahr	1910

Objektbeschreibung

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Berlin-Steglitz, einem der gefragtesten Wohnquartiere im Südwesten der Hauptstadt. Die zentrale und dennoch ruhige Lage kombiniert urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, die sowohl Singles, Paare als auch Familien anspricht.

Die Schloßstraße, eine der renommiertesten Einkaufsstraßen Berlins, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Hier finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars die zum zum Verweilen einladen und kulinarische Vielfalt bieten.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Der S-Bahnhof Rathaus Steglitz (S1 und S25) sowie die U-Bahnlinie U9 sind fußläufig erreichbar und gewährleisten schnelle Verbindungen ins Berliner Zentrum und andere Stadtteile. Mehrere Buslinien ergänzen die Mobilität und bieten eine komfortable Erreichbarkeit von Zielen innerhalb Berlins. Für Autofahrer ist die Nähe zur Autobahn A103 besonders praktisch, die einen schnellen Zugang zum Berliner Ring (A100) und darüber hinaus ermöglicht.

Auch der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist gut angebunden und in etwa 35 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Für Natur- und Freizeitliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Der Botanische Garten und der Grunewald sind beliebte Ausflugsziele und bieten Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten.

Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten und gepflegten Grünflächen, die dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter verleihen. Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die familienfreundliche Infrastruktur.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in Berlin-Steglitz bietet den perfekten Mix aus historischem Charme und der Gestaltungsmöglichkeit für moderne Annehmlichkeiten. Auf ca. 57 m² erleben Sie die typische Altbau-Atmosphäre Berlins mit hohen Decken (3 m bis 3,15 m), Holz-Doppelkastenfenstern und Altbau-Dielen (unter dem vorhandenen Laminat-Bodenbelag).

Der großzügige Wohnbereich ist mit dem Zugang zum großzügigen Balkon ausgestattet, der einen tollen Weitblick über die Dächer der Nachbarhäuser bietet. Der Balkon mit Nordostausrichtung lädt zu entspannten Momenten im Freien ein und sorgt für angenehme Frischluft. Die großzügige Wohnküche bietet nicht nur ausreichend Platz zum Kochen, sondern auch die Möglichkeit für einen Essplatz/Sitzbereich und einen Abstellraum.

Das Tageslicht-Bad mit Badewanne ist über den Flur zu erreichen und kann bei Wegnahme des Abstellraums in der Küche entsprechend vergrößert werden.

Ein zusätzlicher Abstellraum im Keller bietet Stauraum.

Die Wohnung ist mit Kabelanschluss ausgestattet und verfügt über eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Besonders hervorzuheben ist, dass neben dem (überwiegend) noch vorhandenen originalen Dielenboden auch noch viele weitere AltbauDetails erhalten geblieben sind (hohen Decken mit 3 m bis 3,15 m Raumhöhe, Holz-Doppelkastenfenster mit Messing-Fenstergriffen und Holz-Kassentüren).

Die Immobilie ist vermietet, die Mietzahlungen erfolgen stets pünktlich und in vereinbarter Höhe. Eine Eigennutzung ist im Zuge einer Eigenbedarfskündigung grundsätzlich möglich, da ein Kündigungsausschluss bzw. eine Kündigungssperrfrist nicht vereinbart ist. Bei einer Eigenbedarfskündigung beträgt die Kündigungsfrist neun Monate (ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch). Sofern die Wohnung zur (vorübergehenden) Kapitalanlage gekauft wird und damit einhergehend eine Beibehaltung des laufenden Mietverhältnisses gewünscht ist, wurde mieterseitig die Bereitschaft zur einvernehmlichen Vereinbarung einer Mieterhöhung signalisiert. Auf Wunsch der Mieterin stellen wir vom Wohnzimmer keine Fotos zur Verfügung.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Ausstattung

- Holz-Doppelkastenfenster
- Bodenbelag (aktuell): Laminat (Wohn-/Schlafbereich und Flur)
- Bodenbelag (möglich): Altbau-Dielen noch vorhanden
- Altbautypische Deckenhöhe (3 m bis 3,15 m)
- Öl-Zentralheizung
- Warmwasserspeicher in Küche
- Radiatoren-Heizkörper
- Tageslicht-Bad mit Badewanne
- Wohnküche
- Balkon mit Nordostausrichtung
- Kabelanschluss
- Abstellraum in Küche
- Abstellraum im Keller
- Balkon

Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: www.estate-moments.de. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.

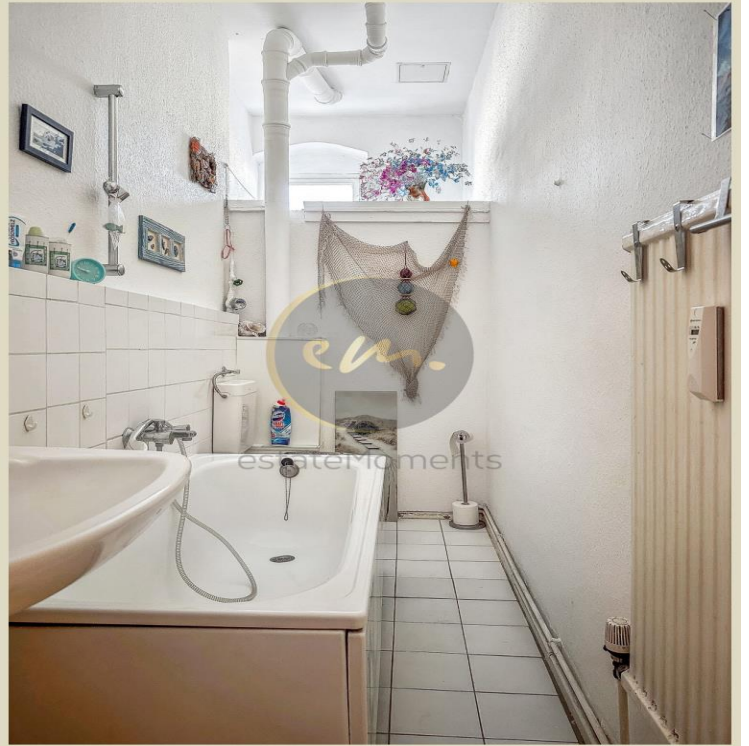
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

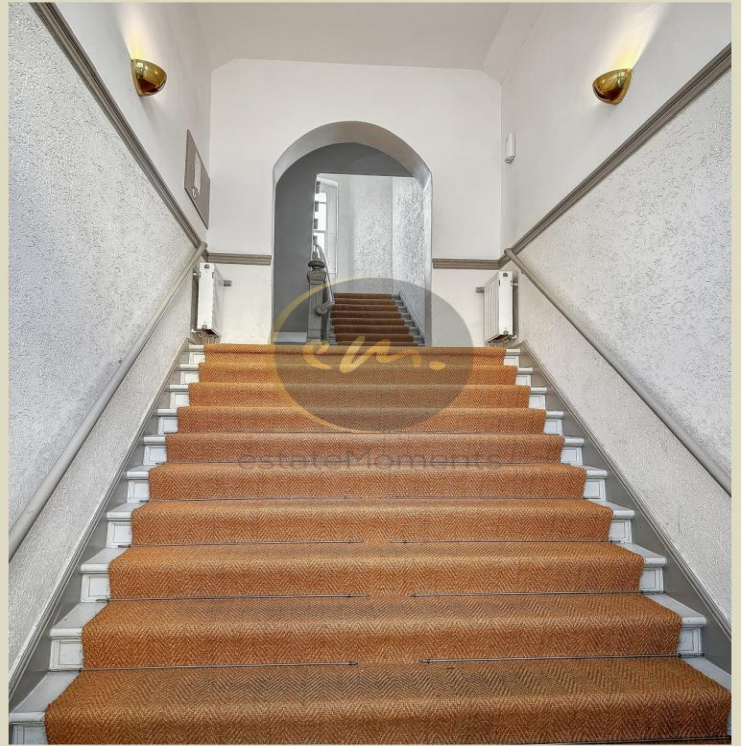


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)