



Objektnummer 835

**Berlin - Altbauvilla in Berlin-Steglitz - Praxis, Büro oder doch Wohnen?**

### **Eckdaten**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

<b>Wohnfläche</b>	<b>242,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>608,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>20,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>28,8</b>
<b>Einliegerwohnung</b>	<b>true</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1938</b>
<b>Zustand</b>	<b>MODERNISIERT</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Ebk</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz, Trü</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Dachboden</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.07.2027</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>187,90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1938/56</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

*Die direkte Umgebung ist überwiegend mit repräsentativen Einfamilienhäusern und gepflegten Altbauten bebaut. Die A 103 ist in 5 Minuten mit dem Auto erreicht. Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: Die Bushaltestelle Schmidt-Ott-Straße ist in 2 Minuten zu Fuß erreichbar mit der Anbindung X83, die U-Bahn-Station Breitenbachplatz ist in 800 Metern erreicht sowie die Station Rathaus Steglitz in 1,1 km Entfernung mit Anschluss an die Buslinien 170, 186, 188, 282, 284, 285, 380, M48, M82, M85, N88, N9, X83, der U-Bahn-Linie 9 und der S-Bahn-Linie S1. Mehrere Cafés, Bäckerei und Restaurants sowie unter anderem ein LIDL und EDEKA decken den täglichen Bedarf. Die Schlosstraße bietet mit dem bekannten Steglitzer Schloss zusätzlich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Erholung im Grünen genießen die Anwohner hier im nahegelegenen Ruth-Andreas-Firedrich-Park und dem weitläufigen Botanischen Garten.*

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**

*Die im Jahr 1938 errichtete Altbauvilla befindet sich in zentraler Lage im beliebten Berliner Bezirk Steglitz. Im Jahr 1956 wurde das Erdgeschoss durch einen Anbau deutlich erweitert, weswegen dieses neben dem Wohnzimmer über zwei weitere Arbeits- bzw. Schlafzimmer verfügt. Das Wohnzimmer hat zusätzlich auch einen Wintergarten-Anbau erhalten, über den man auf die Terrasse bzw. den Garten gelangt. Das Obergeschoss wurde vormals als separater Wohnbereich genutzt und verfügt über zwei Schlafzimmer sowie daher auch über eine zweite Einbauküche, die zu Gunsten eines großen Badezimmers entfernt werden kann. Das Obergeschoss ist mit einem überdachten Balkon ausgestattet. Die Terrasse sowie der Balkon sind zur Grundstücksrückseite und somit nach Süden ausgerichtet.*

*Die Villa ist vollunterkellert, optisch ansprechend gebaut und der bauliche Zustand ist gut. Im Souterrain befinden sich eine Küche, zwei Schlafräume sowie ein Waschraum. Aufgrund von Tageslichteinfall besteht die Möglichkeit, das Souterrain gewerblich oder als Einliegerwohnung zu Wohnzwecken zu nutzen. Ein Teil des Anbaus wird als Garage genutzt, die auch direkt über das Haus begehbar ist.*

*Die Altbauvilla eignet sich aufgrund von Lage und Beschaffenheit sehr gut zur Ausübung eines freien Berufs (z. B. Arzt, Rechtsanwalt oder Therapeut) oder für ein stilles Gewerbe bzw. um Wohnen und Arbeiten stilvoll zu verbinden.*

*Die Besonderheiten der Immobilie sind neben der gefragten Lage die vielen altbautypischen Details wie z. B. repräsentativer Eingangsbereich, ansprechende Holzterrasse im Treppenhaus, hohe Raumhöhe, Terrazzo-Belag auf dem Balkon, etc.).*

## **Ausstattung**

- Öl-Zentralheizung
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Kamin-Anschlussmöglichkeit
- Einzelgarage (abschließbar)
- Außenstellplatz
- Garten und Wintergarten mit Südausrichtung
- Terrasse und Balkon mit Südausrichtung
- Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Kabelanschluss

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

## **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 sowie unser Impressum finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://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](http://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](#)