



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## 3-Zimmer-Wohnung am Insulaner: Naturnahes Wohnen mit urbanem Flair



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSWZ24045A	<b>Datum:</b>	10.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Ort:</b>	12169 Berlin / Steglitz	<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	329.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	280,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

**Jahrgang:** nicht\_noetig

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Alexander Milke	<b>Straße:</b>	Berliner Straße 10
<b>Ort:</b>	14169 Berlin / Zehlendorf	<b>Telefon:</b>	+49 173 828 53 95
<b>E-Mail:</b>	alexander.milke@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das in den 1930er Jahre errichtete Gebäude-Ensemble besticht durch seine historische Geschichte und gilt zu den bedeutenden Baudenkmälern des Berliner Ortsteils Steglitz. Die beiden Architekten Paul Mebes und Paul Emmerich erschufen ein zeitloses Beispiel Architekturgeschichte. Die klaren Linien rufen ein wohliges Gefühl von Sauberkeit und Korrektheit hervor. Dies spiegelt sich in der klaren Grundrissstruktur wider, die das Herzstück der architektonischen Grundidee bildet und mit optimaler Ausnutzung der Wohnflächen begeistert.

Die insgesamt drei Zimmer verteilen sich auf 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche und lassen Raum für viele Nutzungsmöglichkeiten. Die angenehme Deckenhöhe und der gut erhaltene Laminatfußboden in Nussbaum Optik runden dieses Angebot ab. Die alten Holzkasten-Doppelfenster wurden durch neue, energetisch nachhaltigere Kunststoffenster ersetzt. Der derzeitige Schlafbereich hält mit seinem Balkon mit Blick ins Grüne ein absolutes Highlight bereit. Hier kann man den Tag mit einem ausgelassenen Frühstück starten oder auch ruhige Abende in Zweisamkeit in völliger Entspannung ausklingen lassen.

Das Arbeits- bzw. Kinderzimmer sowie der Wohnbereich sind bis in die späten Abendstunden vom Sonnenlicht verwöhnt. Zugegeben, das Badezimmer und die Küche würden mit einem neuen Anstrich wieder in vollem Glanze erstrahlen, Hier und Da könnte die Tapete ebenfalls einen neuen Anstrich vertragen oder direkt gespachtelt werden, je nach Belieben.

Das Potential dieser besonderen Eigentumswohnung ist so vielfältig, dass sie sich hier selbst verwirklichen und ausleben können, als Paar, als Familie mit Kind oder als Kapitalanleger, hier ist alles möglich und ihrer Vorstellungskraft sind keine Grenzen gesetzt.

Hat Sie diese einzigartige Immobilie angesprochen? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns - wir freuen uns auf Sie!

## Lage:

---

Berlin Steglitz, ein Ortsteil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf, gehört seit jeher zu den beliebtesten und angenehmsten Wohnlagen Berlins. Steglitz bietet eine einmalige Lebensqualität mit allem, was das heutige urbane Leben in der Großstadt spannend macht.

Und dennoch findet man hier eine ruhige, geradezu entspannte, gewachsene Wohngegend mit herrlichen Grünflächen und einem großartigen Mix aus klassischer Altbausubstanz, imposanten Villen und exklusiven Neubauprojekten, prestigeträchtigen architektonischen Highlights.

Diverse Naherholungsmöglichkeiten, wie der Insulaner oder der begehrte Stadtpark Steglitz laden zu gemütlichen Spaziergängen und zur Erholung vom Alltag in unmittelbarer Umgebung ein. Steglitz-Zehlendorf, als urbaner Stadtteil der Metropole bietet eine ideale Symbiose aus allen Vorzügen der Großstadtmetropole, idyllischer Natur und einem Ort, um Kraft zu schöpfen. Der Steglitzer Charme findet sich in altherwürdigen Gebäuden, in unzähligen kleinen Cafés und in vielen Restaurants wider.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie das 24-Stunden EDEKA am Siemensdamm, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kitas, Grund- und Oberschulen runden das Angebot im Bezirk ab.

Die für viele Berliner schönste Einkaufsmeile, die Schloßstraße, ist in wenigen Minuten zu erreichen und bietet mit zahllosen Möglichkeiten im Grunde alles, was das Herz begehrt.

Die gute Lage bietet optimale Verkehrsanbindungen zu verschiedenen Zielen der Stadt. Den Kurfürstendamm erreicht man beispielsweise in ca. 15 Minuten via U-Bahn (U9) und auch die Friedrichstraße ist mit der S1 in kürzester Zeit erreicht. Die Stadtautobahn A100 ist ebenfalls in wenigen Minuten erreicht.

Der historische Charme der hier angebotenen Immobilie ist unverkennbar.

Die Rauchlose Siedlung ist ein Exempel eines geschichtsträchtigen Gebäudes und gilt als eines der Kulturdenkmale von Berlin-Steglitz.

## Ausstattung:

---

- derzeit vermietet
- klar strukturierter Grundriss
- 2. Obergeschoß
- neue Fenster in der gesamten Wohnung
- nach Osten ausgerichteter Balkon
- Blick ins Grüne vom Balkon
- gut erhaltenes Laminat in Nussbaumoptik
- sehr gute Infrastruktur
- sehr gute Verkehrsanbindung
- Ober- und Grundschulen in direkter Umgebung
- nahe Schloßstraße Steglitz
- "Rauchlose Siedlung" geschichtsträchtiges Gebäude
- Denkmalschutz

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Alexander Milke unter der Mobilfunknummer 0173 - 828 53 95 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 Kontaktdaten 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).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Gartenansicht



Umgebung



Blick Stichstraße



Bad



Eingangsdiele



Küche



Grundriss

