

# Exposé

**bezugsfrei, modernisierte und hochwertige 3-Zimmer Wohnung in Berlin-Steglitz,  
Balkon, offene Einbauküche**



Objekt-Nr.: 329

Wohnfläche: 91,00 m<sup>2</sup>

Verkaufspreis: € 685.000



## Ihr Ansprechpartner:

AV Immobilien Berlin

Real Estate Agency

Herr Aleksander Vukas

E-Mail: [av@av-immobilien-berlin.de](mailto:av@av-immobilien-berlin.de)

Tel: +49 30 25581803

Mobil: +49 176 84055531

Fax: +49 30 48822963

Web: [www.av-immobilien-berlin.de](http://www.av-immobilien-berlin.de)

Adresse: 12163 Berlin

Immobilientyp: Eigentumswohnung

Wohnungstyp: Dachgeschoss

Etage: 4

Etagenzahl: 4

Zimmer: 3.00

Anzahl Schlafzimmer: 2

Anzahl Badezimmer: 1

Objektzustand: Gepflegt

Zustand-Wohnung: modernisiert, hochwertig ausgestattet

Einbauküche: Ja

Balkon: Ja

Keller: Ja

Garten/mitbenutzung: Ja

Qualität der Ausstattung: Gehoben

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energie Effizienz: 141 kWh EP / m<sup>2</sup>, year

Energieeffizienzklasse: E

gesetzliche Pflichtangaben Energieausweis: Energieausweis liegt für das Gebäude vor

Heizungsart: Gas-Heizung

Energieausweis gültig bis: 29.03.2028

Wesentlicher Energieträger: Erdgas schwer

Bezugsfrei ab: sofort

## bezugsfrei, modernisierte und hochwertige 3-Zimmer Wohnung in Berlin-Steglitz, Balkon, offene Einbauküche



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 91,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 685.000

Baujahr: 1956

Letzte Modernisierung/Sanierung: 2020

Als Ferienwohnung geeignet: Ja

Hausgeld: 307.00 €

Wohnfläche: 91,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 6,00 m<sup>2</sup>

Vermittlergebühr: 3,57 % Brutto vom beurkundeten Kaufpreis vom Käufer zu zahlen

Besonderheit: Balkon im Dachgeschoss, hochwertig modernisiert, sehr gute Kiez-Lage

### Kurzbeschreibung:

---

bezugsfrei, modernisierte und hochwertige 3-Zimmer Wohnung in Berlin-Steglitz, Balkon, offene Einbauküche

\*deutsch : Dieses Expose ist in deutscher, englischer und russischer Sprache vorhanden.

\*english : This Expose is available in German, English and Russian language.

### Objektbeschreibung:

---

Die hier angeboten 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Wohngebäude welche in 1956 errichtet wurde.

Diese attraktive und modernisierte Wohnung in der vierten Etage zeichnet sich durch eine gehobene

## bezugsfrei, modernisierte und hochwertige 3-Zimmer Wohnung in Berlin-Steglitz, Balkon, offene Einbauküche



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 91,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 685.000

Innenausstattung aus.

Drei hübsche, lichtdurchflutete Zimmer mit einer Deckenhöhe von bis zu 4 Meter laden zur freien Entfaltung und individuellem Einrichten ein.

Die offene Küche mit Kochinsel verbindet Essen mit Wohnen (40qm).

Die Wohnung wurde in 2019/2020 komplett modernisiert.

Unter anderem wurde ein hochwertiger Eichenholzparkett in allen Zimmern verlegt.

Das Bad mit Wanne und Dusche wurde im Zuge der Modernisierung ebenfalls neu gemacht. Eine elektrische Fußbodenheizung wurde verlegt und neue Türen wurden eingesetzt.

Eine moderne und offene Einbauküche in modernem Landhausstil mit Kochinsel und hochwertigen Einbaugeräten (Waschtrockner, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Mikrowelle, Ofen, Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug) wurde nach der Modernisierung neu eingebaut.

Der offene Küchen-Ess- und Wohnbereich wurde zu einem modernen und großen Raum umgebaut welcher die Wohnung offen und größer gestaltet.

Ein Re-Umbau in 4 Zimmer ist wieder möglich.

In 2020 wurde im Schlafzimmer eine neue Fenstergruppe eingebaut.

Bei der Heizungsart der Eigentumswohnung, die sich in einem 1956 erbauten Haus befindet, handelt es sich um eine Gas-Heizung.

Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden.

Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf 307,00 € im Monat.

Auf dem Balkon mit Westausrichtung lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen. Zum Objekt gehört auch ein Kellerraum.

Sie wohnen hier in einem beliebten Wohnbezirk mit zentraler Ausrichtung zur täglichen Infrastruktur.

### Ausstattung:

---

- 3 Zimmer Wohnung
- Dachgeschoss
- komplett modernisiert, renoviert
- Balkon/Loggia
- Flur
- Eichenparkett
- offene Einbauküche mit Ess- und Wohnzimmer (40 m<sup>2</sup>)-komplette hochwertige Küche mit Markengeräten
- Bad mit Fenster
- saniertes Bad mit großer Regendusche und Badewanne
- Kellerraum

## bezugsfrei, modernisierte und hochwertige 3-Zimmer Wohnung in Berlin-Steglitz, Balkon, offene Einbauküche



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 91,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 685.000

### Sonstiges:

---

\*Interessenten dieser Anzeige:

Bei Anfragen bitten wir um vollständige Absenderangaben.

Bitte mit Adresse, Telefon, Fax und Email.

Wir bitten um Verständnis, dass ohne die vorgenannten Angaben ein Versand leider nicht möglich ist.

Im weiterführenden Prozedere zum Objektenwesen wird ein Liquiditätsnachweis erforderlich.

Alle Daten sowie uns vorliegenden Informationen beruhen auf den Angaben des Eigentümers bzw. entstammen Objektunterlagen und werden hier nach bestem Wissen wider gegeben.

Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die rechtliche Verbindlichkeit ergibt sich ausschließlich durch einen notariell abgeschlossenen Kaufvertrag.

Weitere attraktive Angebote von bezugsfreien und vermieteten Eigentumswohnungen und andere Immobilienobjekte finden Sie unter:

[www.av-immobilien-berlin.de](http://www.av-immobilien-berlin.de)

Auch verfügen wir für unsere Kunden zu unseren Objekten über sehr gutes Netzwerk an Finanzierungsmöglichkeiten wenn die Realisierung bei der eigenen Haus-Bank nicht vollständig greift.

Gerne können Sie mich auch telefonisch direkt unter der Telefonnummer +49(0)176-84055531 erreichen.

Aleksander Vukas, Immobilienfachwirt, Immobilien Ökonom

AV Immobilien Berlin - Real Estate Consulting & Agency

## bezugsfrei, modernisierte und hochwertige 3-Zimmer Wohnung in Berlin-Steglitz, Balkon, offene Einbauküche



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 91,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 685.000

### Lage:

---

Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage in Berlin Steglitz. Mehrere Buslinien und die S-Bahnlinie S1 sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie Ärzte, Restaurants, Bäckereien, Cafés und Einkaufszentren vor. Außerdem gibt es einige Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Bars und zwei Buchhandlungen.

### Ausstattung:

---

#### Außenausstattung:

Balkon  
Keller  
Garten/mitbenutzung

# bezugsfrei, modernisierte und hochwertige 3-Zimmer Wohnung in Berlin-Steglitz, Balkon, offene Einbauküche



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 91,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 685.000

## Bildergalerie:



**bezugsfrei, modernisierte und hochwertige 3-Zimmer Wohnung in Berlin-Steglitz,  
Balkon, offene Einbauküche**



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 91,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 685.000



# bezugsfrei, modernisierte und hochwertige 3-Zimmer Wohnung in Berlin-Steglitz, Balkon, offene Einbauküche



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 91,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 685.000

## Grundrisse:

### Grundriss

