

Berlin – Steglitz

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in unmittelbarer Nähe zur Schloßstraße.

????????? ??????????: 25178004



www.von-poll.com

???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 129 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ??? ??????

???????? ?????????	25178004	???? ?????	750.000 EUR
????????	ca. 129 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	4		
??????	3		
?????????? ??	2		
????????		???? ?????????	2015
????????	2	??????	??????
???? ?????????	1900	????????	???????, ???????????????? ???????

??????? ???????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

????????????? ??????????

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ?????? ??????????	219.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	05.11.2030	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1900

??????? ???????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ???????? : 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ???????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ???????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ???????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



??????? ?????????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ?????????



??????? ???????? : 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0



??????? ???????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

?? ????????



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR BIETEN IHNEN:

BUDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



www.vp-finance.de

??????? ?????????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

??? ?????? ?????????

Seltene Gelegenheit – Lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit 3 oder 4 Zimmern, Terrasse und exklusivem Flair Im Herzen des charmanten Berliner Stadtteils Steglitz, in einer ruhigen und grünen Seitenstraße, befindet sich diese exklusive Dachgeschosswohnung mit Ausbaupotenzial. Nur wenige Schritte trennen Sie von der beliebten Schloßstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten – dennoch genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus der Jahrhundertwende. Bereits beim Betreten wird klar: Hier treffen stilvolle Altbauatmosphäre und moderne Ausstattung auf großzügigen Wohnkomfort. Die ca. 107 m² große Wohnung wurde im Jahr 2015 hochwertig saniert und überzeugt mit ihrer offenen Gestaltung, lichtdurchfluteten Räumen und edlen Materialien. Der zentrale Wohn- und Essbereich mit offener Küche ist das Herzstück der Wohnung – ein luftiger, einladender Raum mit bodentiefen Fenstern, Oberlicht und Zugang zur westlich ausgerichteten Terrasse mit Weitblick über die Dächer Berlins. Die aktuell drei Zimmer lassen sich mit geringem Aufwand in vier Räume aufteilen – etwa durch die Abtrennung eines Teilbereichs im großzügigen Wohnzimmer oder durch eine andere Raumaufteilung im Eingangsbereich. So entsteht zusätzlicher Platz für ein Kinderzimmer, ein Gästezimmer oder ein separates Homeoffice. Die moderne Einbauküche wurde 2019 mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und ist in den Wohnraum integriert – ideal für gesellige Kochabende. Ein Tageslicht-Gästebad mit Dusche ergänzt den Eingangsbereich. Das Master-Schlafzimmer bietet ca. 27 m² Wohlfühlfläche und ein elegantes Bad en suite. Ein weiteres Zimmer, derzeit als Arbeitszimmer genutzt, bietet durch eine Gaube angenehme Raumhöhe und viel Licht. Zur Ausstattung gehören Eichenparkett, eine Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer sowie eine elektrisch steuerbare Markise auf der Terrasse. Zusätzlich ist der Wohnung ein Sondernutzungsrecht am Dach eingeräumt – mit Potenzial für zukünftige Erweiterungen. Besonders hervorzuheben: Das Gebäude bietet die bauliche Möglichkeit zur Nachrüstung eines Aufzugs – ein wertvoller Komfortgewinn und eine langfristige Investition in Wohnqualität. Highlights auf einen Blick: • Ruhige und grüne Lage in der begehrten Ahornstraße • Nur wenige Gehminuten zur Schloßstraße mit hervorragender Infrastruktur • Großzügige ca. 107 m² Wohnfläche mit Potenzial für vier Zimmer • West-Terrasse mit Weitblick und elektrischer Markise • Hochwertige Ausstattung, Klimaanlage, Eichenparkett • Modernisierte Bäder, Miele-Küche (2019) • Sondernutzungsrecht am Dach • Option zur Aufzugsnachrüstung im Haus Einziehen ab Juli 2025 – oder jetzt schon Zukunft planen. Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung bietet nicht nur stilvolles Wohnen, sondern auch Flexibilität für wachsende Ansprüche. Ob Familie, Paar oder Berufstätige mit Platzbedarf – hier findet jeder seine persönliche Wohnlösung in

bester Steglitzer Lage.

??????? ?????????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

???????????????? ???? ?????????

- Flur mit Einbauschränken und Oberlicht
- Gästebad mit Dusche
- Einbauküche aus 2019 mit hochwertigen Miele Geräten
- Küchenbereich mit Fußbodenheizung
- Küche zum Wohn- und Essbereich geöffnet
- Großzügiges Wohn- und Essbereich mit Oberlicht
- Schlafzimmer mit Bad en suite
- Arbeitszimmer mit Gaube
- Klimaanlage im Wohn- und Essbereich und Schlafzimmer
- Terrasse mit West-Ausrichtung und elektrischer Markise

??????? ???????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

??? ??? ??? ???????????

Berlin Steglitz ist ein vielseitiger und lebendiger Stadtteil im Südwesten der Hauptstadt, der eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und grüner Erholung bietet. Hier treffen historische Eleganz und modernes Stadtleben aufeinander, was Steglitz zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt macht. Steglitz besticht durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Die Schloßstraße, eine der größten Einkaufsstraßen Berlins, bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten mit großen Einkaufszentren wie das "Schloß" und dem "Boulevard" sowie zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Boutiquen und Supermärkten. Ärzte, Apotheken und zahlreiche Dienstleistungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe zu finden, was den Alltag der Bewohner erleichtert. Kulturell hat Steglitz viel zu bieten. Das Schlosspark Theater, einst von Dieter Hallervorden geleitet, ist eine bekannte Bühne für Theateraufführungen und bietet ein abwechslungsreiches Programm. Die Steglitzer Bibliothek und verschiedene Kunstgalerien tragen zur kulturellen Vielfalt des Bezirks bei. Historische Gebäude und Grünanlagen wie der Bäkepark und der Heinrich-Laehr-Park laden zu Spaziergängen und Erkundungen ein. Steglitz verfügt über eine exzellente Verkehrsanbindung. Der S-Bahnhof Rathaus Steglitz sowie mehrere U-Bahn- und Buslinien verbinden den Stadtteil nahtlos mit dem Rest Berlins. Mit der S-Bahn gelangt man schnell ins Zentrum oder ins benachbarte Potsdam. Die U-Bahn-Linie U9 bietet eine direkte Verbindung zur Berliner Innenstadt, während verschiedene Buslinien für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sorgen. Zudem ist Steglitz über die Autobahn A103 bestens an das Berliner Straßennetz angebunden. Die Verkehrsanbindungen sind als exzellent zu bezeichnen. U-Bahn und Busse sind fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen, die S-Bahn in ca. 10 Minuten. Auch die Stadtautobahn ist in ca. 5 Minuten zu erreichen. Die gastronomische Landschaft in Steglitz ist vielfältig und abwechslungsreich. Entlang der Schloßstraße und in den umliegenden Straßen finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars, die kulinarische Genüsse aus aller Welt anbieten. Ob traditionelle Berliner Küche, italienische Pizzerien, asiatische Spezialitäten oder gemütliche Cafés – für jeden Geschmack ist etwas dabei.

??????? ?????????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2030. Endenergiebedarf beträgt 219.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25178004 - 12163 Berlin – Steglitz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 ???????? - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com