

# VERKAUFT! Idyllisches Wohnen am Fichtenberg: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Berlin

12165 Berlin, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: BL-AB-378



Wohnfläche ca.: **64,91 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3**



## VERKAUFT! Idyllisches Wohnen am Fichtenberg: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Berlin

Objekt ID	BL-AB-378
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	12165 Berlin Berlin
Wohnfläche ca.	64,91 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	4 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Haustiere	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1963
Zustand	Gepflegt
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Haustiere erlaubt, Ölheizung, Zentralheizung
Käuferprovision	2,98 % inkl. MwSt.
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Hochparterre-Wohnung mit Südbalkon befindet sich in einem sehr gepflegten ca. 1963 errichteten Wohnhaus mit 6 Einheiten.

Die Wohnung steht derzeit leer und ist für Selbstnutzer oder als Kapitalanlage nutzbar. Eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von mindestens 700,00 EUR zzgl. Parkmöglichkeit im Hof ist möglich.

Das monatliche Hausgeld beträgt 471,00 EUR inklusive Instandhaltungsrücklage in Höhe von 54,70 EUR.

Bitte beachten Sie: Eine Besichtigung ist meist Samstags möglich.

## Ausstattung

- 3 Zimmer
- Balkon
- Küche inklusive Einbauküche und Elektrogeräten
- Duschkabine und Badewanne
- Einbauschränk im Flur
- Keller
- Gartennutzung
- Inklusive Parkmöglichkeit im Hof

Die zwei Zimmer und der Flur sind mit Teppich ausgelegt, das Schlafzimmer verfügt über einen Laminatboden. Die mit Fliesen ausgestattete Küche enthält eine Einbauküche samt Elektrogeräten, diese ist im Kaufpreis enthalten. Die Deckenhöhe der Wohnung beträgt ca. 2,72 m.

Das Bad ist deckenhoch hell gefliest, es hat eine Badewanne und eine Duschkabine. Die Wohnungen werden zentral mit einer Öl-Zentralheizung von 1993 beheizt.

## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Gründen des Schutzes der Privatsphäre der Verkäufer, nur Anfragen mit vollständiger Nennung des Namens und Adresse bearbeiten.

Auf Wunsch der Bewohner im Haus bitten wir von unangekündigten Besichtigungen abzusehen.

Wir hoffen Ihr Interesse für dieses besondere Objekt geweckt zu haben und würden uns freuen, Sie bei einer persönlichen Besichtigung, oder tel. Auskunft vorab, begrüßen zu dürfen.

Wir bitten zu berücksichtigen, dass bei Vorliegen mehrerer Kaufangebote ggf. ein einmaliges Gebotsverfahren durchgeführt werden muss.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

## Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Gültig bis

02.10.2030



Baujahr lt. Energieausweis	1993
Primärenergieträger	OEL
Endenergiebedarf	189,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



# Lage

Die kleine, gepflegte Wohnanlage befindet sich auf dem Fichtenberg in einer gefragten Wohnlage am grünen Rand von Berlin-Steglitz, einem harmonisch gewachsenen Stadtteil mit vielen Parks und Gärten, geprägt durch Einfamilienhäuser, kleinere Wohnanlagen und alten Villenbestand. Steglitz gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Berlins.

Nur wenige Meter vom Haus entfernt, befindet sich der Botanische Garten mit Wiesen, Weiden und Cafés, der zum Verweilen, Spaziergehen oder Joggen einlädt.

Auch die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke, Schlachtensee und Wannsee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

Steglitz bietet ruhiges Wohnen verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem Bus das Rathaus Steglitz und die Schloßstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Arztpraxen, dem Cineplex Adria Filmtheater und anderen Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Zu Fuß erreichen Sie das Rathaus von Steglitz nach etwa 15 Gehminuten.

Vom S-Bahnhof Rathaus Steglitz gelangen Sie mit der S1 beispielsweise zum Potsdamer Platz oder zum Brandenburger Tor in 17 bzw. 20 Minuten. In die andere Richtung fahren Sie zum Wannsee.

Viele beliebte Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, u.a. die Rothenberg-Grundschule, die Fichtenberg Oberschule, die Berufsfachschule oder das Gymnasium Steglitz. Nur wenige Meter entfernt liegt die Freie Uni Berlin. Weitere Denkmäler, Museen und Sehenswürdigkeiten liegen im näheren Umkreis.

Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn A 100 ist über die B 103 möglich. Über die B1 ist auch City West in 15 bis 30 Autominuten erreichbar. Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. einer halben Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar.





Hausansicht 1



Diele



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



Büro





Wohnzimmer



Balkon



Balkonansicht



Stellplatzlage

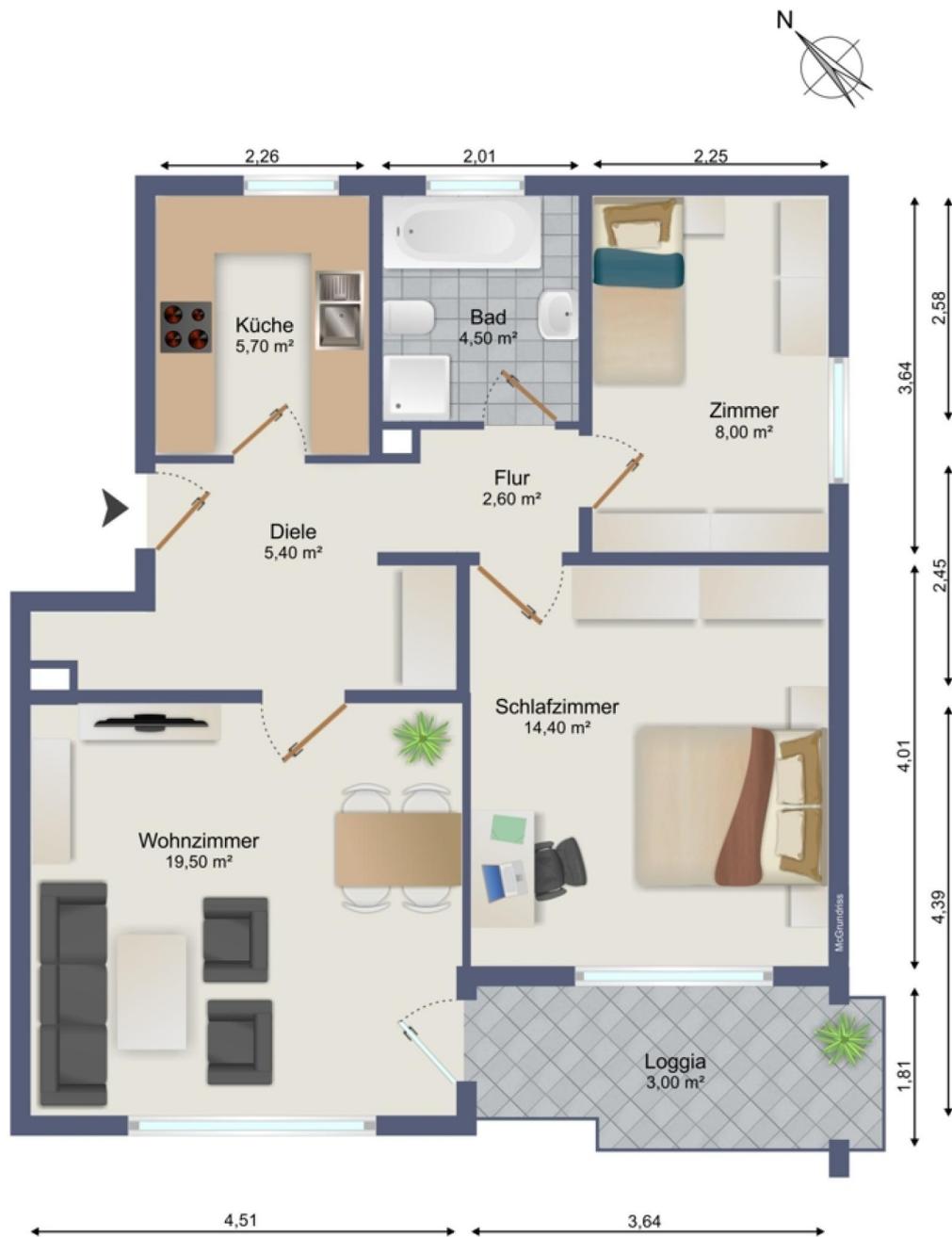


Hausansicht 2



# Grundriss

Grundriss



Blank Immobilien

