



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Gepflegte Eigentumswohnung mit Garage, Balkon, Gartennutzung und Hobbyraum



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW22032_B	<b>Datum:</b>	07.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Ort:</b>	12209 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	87,49 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,5
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	349.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	457,58 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-08-26
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1973
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	164.10 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese ansprechende Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss besticht durch ihre gepflegte Ausstattung und ideale Lage. Beim Betreten der Wohnung durch die Eingangstür eröffnet sich ein einladender Flur, von dem aus die 2,5 Zimmer, die Küche sowie das Bad zugänglich sind. Das Badezimmer beeindruckt mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster, das für angenehme Belüftung sorgt.

Zur Wohnung gehört eine Garage für bequemes Parken, ein Balkon für entspannte Stunden im Freien und ein Hobbyraum im Keller für zusätzlichen Raumbedarf. Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage mit insgesamt vier Wohneinheiten, was für eine ruhige Wohnatmosphäre spricht. Außerdem ist eine Gartennutzung möglich.

Die Lage der Immobilie ist besonders attraktiv, da sie in unmittelbarer Nähe eines Tennisvereins und eines großzügigen Parks liegt. Dies bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine grüne Umgebung.

Das monatliche Wohngeld beläuft sich ab Juni 2024 auf insgesamt 702,22 € und setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen: 163,49 € für Heizkosten, 261,77 € Wohngeld, 47,60 € für die Hausverwaltung und 229,35 € für die Instandhaltungsrücklage. Die Instandhaltungsrücklage dient der langfristigen Werterhaltung der Immobilie.

Für zukünftige Investitionen in die Energiesanierung des Gebäudes wurde das Wohngeld temporär erhöht. Bereits erfolgte Maßnahmen wie die Abdichtung des Kellers aus der Instandhaltungsrücklage sowie der Erwerb einer neuen Heizungsanlage im Jahr 2022 zeugen von einer vorausschauenden Instandhaltung.

Die Wohnung ist derzeit unvermietet und somit sofort bezugsfrei. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Immobilie zu erwerben und in eine komfortable Wohnsituation zu investieren.

## Lage:

---

Lichterfelde liegt im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Es ist ein belebter und doch sehr grüner Ortsteil, der sich durch eines der ältesten Villenviertel Berlins auszeichnet. Sein Charme liegt in der Vielfalt, der zum Teil fantasievolle Baustile der Villen bis hin zu Jugendstilvillen.

Lichterfelde gilt durch seine sehr gute Verkehrsanbindung als äußerst beliebter Wohnbezirk. In ganz unmittelbarer Nähe befindet sich der Lilienthal Park in dem man den Alltag hinter sich lassen kann.

Die Stadt-Autobahn A 103 ist bereits in ca. 5,4 km zu erreichen. Zum Kudamm sind es ca. 12 km. Zwei Haltstellen mit der S-Bahn – Bahnhof Berlin - Lichterfelde Süd (ca. 1,6 km zu Fuß) sowie der S-Bahnhof Berlin – Osdorferstr. (ca. 1,2 km zu Fuß) lassen einen in kürzester Zeit in der beliebten Einkaufsmeile „Die Schlossstrasse“ sein, die mit vielen bunten Geschäften, Kinos, Arkaden wie das „Schloss“, der „Boulevard“ und das Forum Steglitz, Restaurants, Bars und Cafés Unterhaltung aller Art bieten. Auch mehrere Buslinien führen von Lichterfelde in alle angrenzenden Bezirke und

nach Berlin Mitte.

Bildung wird in Lichtenfelde mit einem großen Angebot an Grundschulen (8 Grundschulen) und viele weiterführende Schulen (öffentliche und freie Träger) ausgezeichnet. Schon für die kleinsten Bürger gibt es diverse Kindergärten und Tagespflegestellen, die Schwerpunkte wie musikalische Früherziehung, Theaterpädagogik, bilinguale Erziehung und Orientierung in den Erziehungsrichtungen wie Montessori und Waldorfpädagogik anbieten.

## Ausstattung:

---

- Einzelgarage
- Nähe zum Lilienthal-Park
- Balkon mit Süd-West-Lage
- Keller mit Fenster
- Bad mit Fenster, Dusche und Wanne
- Parkettboden
- Fenster aus 2007
- Jalousien, z. T. elektrisch
- Einzelgarage mit elektronischem Toröffner
- Trockenraum im Keller
- Waschkeller
- neue Hauseingangstür (2023)
- neue Klingelanlage (2023)
- neue Briefkastenanlage (2023)
- Treppenhaussanierung (2023)
- Gartennutzung möglich

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 - 22 66 24 08 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

Hausansicht



Hausansicht von hinten



Grundrisskizze



Zimmer



Küche



Bad mit Dusche und Wanne



Blick vom Balkon



Blick in die grüne Nachbarschaft



Treppenhaus



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

