



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Stilvoll sanierte und möblierte Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Steglitz



## Allgemein:

---

|                             |                       |                           |                      |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | Kensington_KBT_338    | <b>Stand vom:</b>         | 01.12.2024           |
| <b>Nutzungsart:</b>         | Wohnen                | <b>Vermarktungsart:</b>   | Kauf                 |
| <b>Objektart:</b>           | Wohnung               | <b>Baujahr:</b>           | 1983                 |
| <b>Ort:</b>                 | 12163 Berlin-Steglitz | <b>Wohnfläche:</b>        | 50,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Vermietbare Fläche:</b>  | 50,00 m <sup>2</sup>  | <b>Anzahl Zimmer:</b>     | 2,0                  |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 1,0                   | <b>Anzahl Badezimmer:</b> | 1,0                  |
| <b>Zustand:</b>             | Teil/Vollrenoviert    |                           |                      |

## Preise:

---

|                   |              |                   |                   |
|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kaufpreis:</b> | 328.000,00 € | <b>Provision:</b> | 3,57% inkl. MwSt. |
|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|

## Energiepass:

---

|                                  |           |                                   |                              |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | VERBRAUCH | <b>Gültig bis:</b>                | 2034-04-09                   |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014      | <b>Baujahr Heizung:</b>           | 1983                         |
| <b>Wertklasse:</b>               | D         | <b>Befeuerng:</b>                 | Gas                          |
| <b>Primärer Energieträger:</b>   | GAS       | <b>Energieverbrauchskennwert:</b> | 129.49 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

---

|                |   |                 |                 |
|----------------|---|-----------------|-----------------|
| <b>Name:</b>   | Mathias Becker                              | <b>Straße:</b>  | Brunowstraße 52 |
| <b>Ort:</b>    | 13507 Berlin                                | <b>Telefon:</b> | +49 1737830555  |
| <b>E-Mail:</b> | Mathias.becker@kensington-international.com |                 |                 |

## Infrastruktur:

---

|                    |      |                       |       |
|--------------------|------|-----------------------|-------|
| <b>Autobahn A:</b> | 1 km | <b>Flughafen in :</b> | 11 km |
|--------------------|------|-----------------------|-------|

## Objektbeschreibung:

---

Diese charmante Etagenwohnung im 1. Obergeschoss punktet nicht nur mit ihrem gut durchdachten Schnitt und der hochwertigen Ausstattung, sondern auch mit dem Gesamtzustand des kompletten Gebäudes. Die wunderschön im Dezember 2023 renovierten 50qm Wohnfläche beeindrucken mit einem modernen Wohnkonzept inklusive einer voll ausgestatteten Einbauküche, einem Schlafzimmer, einem geschmackvoll eingerichteten Wohn- und Esszimmer, sowie einem komplett sanierten Duschbad mit großer bodengleichen Dusche und Glaswand. Die hochwertigen Bodenbeläge in der gesamten Wohnung, bestehend aus abgeschliffenem und neu versiegeltem Parkett, neuem Laminat in der Küche und großen 30x60cm Fliesen im Bad, machen diese Wohnung zu einer absoluten Wohlfühloase. Die glattverputzten Wände, die neuen Zu- und Abflussleitungen in der Küche und dem Bad zeigen, mit welcher Professionalität und Struktur die Eigentümer diesen Wohnraum modernisiert haben.

Selbiges gilt für das komplette Haus, welches laufend instandgehalten wird. Unter anderem wurden die letzten 5 Jahre das Rolltor inkl. elektrischer Steuerung erneuert, die komplette Hausfassade und die Balkone neu angestrichen und der Vorgarten jüngst neu gestaltet.

Die Gasbrennwerttherme wurde ebenfalls 2023 erneuert und nun folgt noch in diesem Jahr der Aufzug, der modernisiert wird.

Das Gebäude selbst stammt aus dem Jahr 1982 und besteht insgesamt aus 13 Wohneinheiten, die sowohl von Eigentümern als auch von Mietern bewohnt werden.

Zu der Wohnung gehört ein geräumiger Keller, der separat zugänglich und abschließbar ist, sowie ein praktischer Fahrradraum direkt am Eingang zur Gemeinschaftsnutzung.

Die Zufahrt führt in einen Hof mit Stellplätzen für die Fahrzeuge. Hinter diesem Bereich erstreckt sich ein großzügiger Gemeinschaftsgarten, der ebenfalls in naher Zukunft einer liebevollen Neugestaltung unterzogen wird.

Die Wohnung ist zurzeit bis Juli 2025 zwischenvermietet und kann anschließend selbst bewohnt werden oder kann natürlich auch hervorragend weitervermietet werden.

## Lage:

---

Die Lepsiusstraße in Steglitz ist eine ruhige und charmante Wohngegend im Südwesten von Berlin. Geprägt von einer angenehmen Mischung aus historischen Altbauten und modernen Wohnhäusern, bietet die Straße eine attraktive Umgebung für Familien, Berufstätige und Studenten.

Entlang der Lepsiusstraße finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés und Restaurants, die eine vielfältige Auswahl an Speisen und Getränken bieten. Supermärkte und kleine Boutiquen tragen zur Lebensqualität der Bewohner bei und sorgen für eine gute Nahversorgung.

Die umliegende Infrastruktur ist ausgezeichnet, mit verschiedenen öffentlichen Verkehrsmitteln, darunter Busse und Straßenbahnen, die eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile Berlins ermöglichen. Die

S+U-Bahn-Stationen in der Nähe bieten ebenfalls eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet der nahegelegene Stadtpark Steglitz eine grüne Oase zum Entspannen und Genießen der Natur. Sportbegeisterte können die zahlreichen Rad- und Wanderwege erkunden oder in den nahegelegenen Fitnessstudios trainieren.

Insgesamt bietet die Lepsiusstraße eine lebendige und dennoch entspannte Atmosphäre, die sowohl urbanes Leben als auch Erholung vereint und damit einen attraktiven Wohnort in Berlin-Steglitz darstellt.

Verkehrsanbindungen:

Bus X83 Grunewaldstr./Lepsiusstr. ca. 0,15km  
S+U Rathaus Steglitz ca. 0,5 km  
Berlin Südkreuz Bahnhof ca. 4,5km  
Hauptbahnhof Berlin ca. 10 km  
Auffahrt A100ca. 2,6 km  
Flughafen BER ca. 25 km

Sehenswertes:

Schloßstraße ca. 0,8 km  
Schloßpark Theater ca. 0,8 km  
Botanischer Garten ca. 1 km  
Stadtpark Steglitz ca. 1,6 km  
Kurfürstendamm ca. 5,4 km  
KaDeWe ca. 6,1 km  
Brandenburger Tor ca. 9,8 km  
Friedrichstraße ca. 10 km

## **Ausstattung:**

---

- liebevoll eingerichteter Wohn- / Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Einbauküche inklusive Wasch- und Spülmaschine
- Balkon mit Morgensonne zur Straße
- neu gefliestes Bad mit bodengleicher Dusche und Glaswand
- großer, eigener Keller
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller

- Pkw-Stellplatz zur Anmietung möglich

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag 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, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

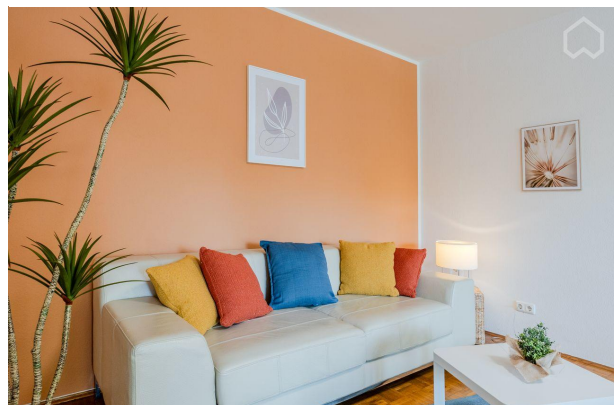
## Bilder

---

Wohn- und Essbereich



Gemütliches Wohnzimmer



Modernes Bad



Große Dusche



Küche mit Einbauküche



Küche mit Ausblick



Blick von oben



Grundriss

