



RIEMENSCHNEIDERWEG 98
12157 BERLIN-SCHÖNEBERG

RUHIG WOHNEN.
ZENTRAL LEBEN.

GEPFLEGTES
KLEINOD IN
SCHÖNEBERG.

 IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN











Stadt: Berlin
Bezirk: Tempelhof-Schöneberg
Ortsteil: Schöneberg
Adresse: Riemenschneiderweg 98
12157 Berlin
Kaufpreis gesamt: 154.000 EUR
Objektart: Etagenwohnung
Objektzustand: gepflegt
Baujahr: 1965
Etagen: 4
Lage der Einheit: 1. OG Mitte rechts
Zimmer: 1
Ausstattung: einfach
Wohnfläche: ca. 30,61 qm



Die hier angebotene ca. 30,6 Quadratmeter große 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1965 in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses. Es verfügt über insgesamt 15 Eigentumswohnungen, wurde 1998 einer umfassenden Strangsanierung unterzogen und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das ca. 1.748 Quadratmeter große Grundstück zeichnet sich durch seine liebevoll angelegte Außenanlage aus. Die Wohnung selbst wurde zuletzt im Jahr 2018 umfassend renoviert, wobei die Fußböden erneuert, die Wände durch Spachtelarbeiten ausgeglichen und professionelle Malerarbeiten durchgeführt wurden.

Besonders hervorzuheben ist zudem die umweltfreundliche, zuverlässige und kostengünstige Wärmeversorgung durch Fernwärme aus dem Blockheizkraftwerk Lichterfelde. Kraft-Wärme-Kopplung und die Nutzung von Abwärme tragen zusätzlich zu einer erhöhten Energieeffizienz bei. Ein Kabelanschluss mit bis zu 1.000 MBit/s ermöglicht schnelles Internet und ist ideal für Home-Office, Streaming und moderne Kommunikationsbedürfnisse.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem hellen Eingangsbereich, der mit praktischen Fliesen ausgelegt ist und über eine Kammernische verfügt, die wertvollen Stauraum bietet. Von hier aus erschließen sich sowohl der Wohnraum mit der angrenzenden Küche als auch das Badezimmer. Das ca. 20,5 Quadratmeter große Zimmer mit einer angenehmen Deckenhöhe von ca. 2,68 Metern bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt sich sowohl als Schlaf- und Wohnbereich als auch als kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich nutzen. Große Fenster gewähren einen freundlichen Blick ins Grün der benachbarten Kleingartenkolonie und durchfluten den Raum mit natürlichem Tageslicht. Der helle Laminatboden verleiht dem Raum eine warme und wohnliche Atmosphäre. An das Zimmer direkt angeschlossen befindet sich eine kleine, funktional eingerichtete Küche. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung und angenehme Belüftung. Das kompakte Badezimmer mit Oberlicht ist mit allen notwendigen Sanitärelementen wie einer Duschkabine mit Duschtasse und einem Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss mit platzsparendem Überbauschränk ausgestattet.

Zur Wohneinheit gehört als besonderes Highlight auch ein eigener Kfz-Außenstellplatz auf dem benachbarten, verschließbaren Parkplatzgelände. Im gepflegten und trockenen Untergeschoss stehen zudem neben zwei eigenen Kellerabteilen mit solider Holzverkleidung, die viel zusätzlichen Lagerplatz und Stauraum bieten, auch gemeinschaftlich genutzte Fahrradkeller sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.





+ ca. 3,76 qm





BLICK VOM EINGANGSBEREICH



+ ca. 20,49 qm









Stadt:	Berlin
Bezirk:	Tempelhof-Schöneberg
Ortsteil:	Schöneberg
Adresse:	Riemenschneiderweg 98, 12157 Berlin
Kaufpreis:	154.000 EUR
Hausgeld:	263,42 EUR pro Monat, darin enthalten: 22,58 EUR Instandhaltungsrücklage
Instandhaltungsrücklage:	aktueller Stand angefragt, wird nachgereicht
Objektart:	Etagenwohnung
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1965
Etagen:	4
Lage der Einheit:	1. OG Mitte rechts
Zimmer:	1
Ausstattung:	einfach
Wohnfläche:	ca. 30,61 qm
Grundstücksgröße:	ca. 1.748 qm (Gemeinschaftseigentum)
Miteigentumsanteile:	271 / 10.000stel



Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> + eigener Kfz-Außenstellplatz (verschließbar) + 2 gemeinschaftlich genutzte Fahrradkeller + gemeinschaftlich genutzter Hauswirtschaftsraum + Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz exklusiv für die Bewohner des Hauses
Fensterart:	Zweifachisolierverglasung
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Deckenhöhen:	Zimmer ca. 2,68 m, Küche ca. 2,7 m, Badezimmer mit Oberlicht ca. 2,67 m
Keller:	2 eigene Kellerabteile vorhanden (Sondernutzungsrecht)
Letzte Sanierungsmaßnahmen:	+ Renovierung der Wohnung, u.a. Erneuerung der Fußböden, Ausgleich der Wände durch Spachteln, Malerarbeiten (2018)
Internetanschluss:	Kabelinternet mit bis zu 1.000 MBit/s, VDSL mit bis zu 250 MBit/s, Glasfaser-Internet mit bis zu 1.000 MBit/s geplant (Ausbau laut Telekom bis Ende Januar 2026 abgeschlossen)
Mobilfunknetz:	4G/LTE, 5G, 5G+ Gaming
Heizung / WW-Aufbereitung:	Zentralheizung, umweltfreundliche Fernwärme durch das Blockheizkraftwerk Lichterfelde
Energieträger:	Gas
Energieausweis:	beauftragt, wird nachgereicht
Energieeffizienzklasse:	ausstehend
Käuferprovision:	3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer *
Besichtigungstermin:	nach Vereinbarung
Verfügbarkeit:	sofort bezugsfrei

* 3,57 % des vereinbarten Kaufpreises sind verdient und fällig bei notariell beurkundetem Kaufvertrag.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserer Auftraggeberin übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.



BLICK IN DIE KÜCHE





+ ca. 3,21 qm







+ ca. 3,15 qm



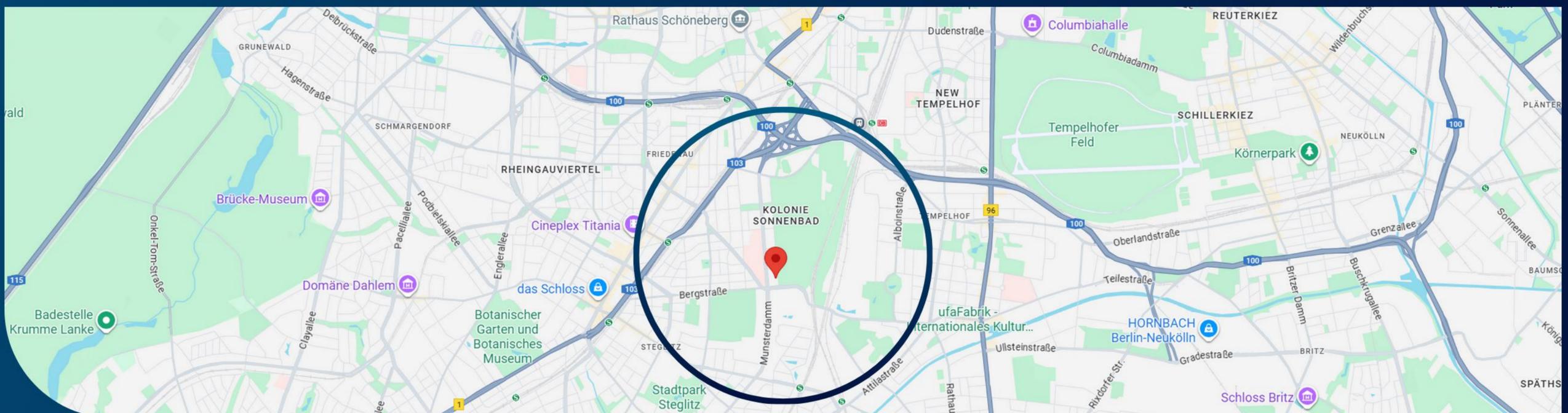
Der Riemenschneiderweg 98 befindet sich in einer begehrten, verkehrsberuhigten Wohnlage im Süden Schönebergs und vereint die Vorzüge eines ruhigen, grünen Wohnumfelds mit einer sehr guten Anbindung an die pulsierende Metropole. Die Nachbarschaft ist geprägt von ausgedehnten Kleingartenanlagen, die den naturnahen Charakter des Quartiers unterstreichen. Schöneberg selbst ist ein Ortsteil mit reicher Geschichte und vielfältiger Sozialstruktur.

Das Nahversorgungsangebot in der näheren Umgebung deckt sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens umfassend ab. Für größere Einkäufe bieten sich die nahegelegenen Einkaufszentren Forum Steglitz und das Schloss-Strassen-Center mit ihrem vielschichtigen Angebot an Fachgeschäften, Boutiquen und gastronomischen Einrichtungen sowie das Kaufhaus Galeria an.

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt der Naturpark Südgelände, eine einzigartige Oase, in der sich auf einem ehemaligen Bahngelände wilde Natur mit Relikten der Dampflokomotive-Ära und moderner Kunst verbindet. Für weitere Erholung im Grünen sorgen der nahegelegene Stadtpark Steglitz sowie der berühmte Botanische Garten. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch die vielfältige Gastronomie- und Kulturszene Schönebergs in den benachbarten Kiezen mit gemütlichen Cafés, internationalen Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

Die medizinische Versorgung ist exzellent und ein herausragendes Merkmal dieses Standortes. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Vivantes Auguste-Viktoria-Klinikum, das eine umfassende und schnelle medizinische Betreuung gewährleistet. Darüber hinaus sind mit dem Vivantes Wenckebach-Klinikum und dem renommierten Charité Campus Benjamin Franklin zwei weitere große Krankenhäuser der Vollversorgung schnell erreichbar.

Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und stellen eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Kiezen her. Der S-Bahnhof Priesterweg (S2, S25, S26) ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt.



Der S-Bahnhof Südkreuz, ein wichtiger Fern- und Regionalbahnhof sowie Umsteigepunkt zur Ringbahn, ist ebenfalls schnell erreichbar und eröffnet eine Anbindung an das gesamte Berliner Stadtgebiet und das Umland. Für Autofahrer ist zudem die Stadtautobahn A103 in unmittelbarer Nähe.

Dieser Wohnstandort vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Geborgenheit einer grünen, naturnahen Umgebung und die exzellente Infrastruktur einer pulsierenden Metropole. Die Immobilie am Riemenschneiderweg ist somit der ideale Rückzugsort für Menschen, die eine hohe Lebensqualität schätzen, auf eine hervorragende medizinische Versorgung und eine schnelle Anbindung nicht verzichten möchten, aber dennoch dem Trubel der Innenstadt entfliehen wollen.

TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

+ Apotheke, Aldi, Kaufland, Lidl, Netto, Rewe, Tankstelle	0,8 - 1,8 km
+ Forum Steglitz (u.a. Bauhaus, easy Apotheke, Edeka, Lidl, Rossmann, Superfit, Zoo & Co.)	2 km
+ Schloss-Strassen-Center (u.a. dm, Rewe, Vitalia) und Galeria Berlin Schlossstraße	2,1 km

FREIZEIT & NAHERHOLUNG

+ Naturpark Südgelände	0,6 km
+ Stadtpark Steglitz	1,8 km
+ Botanischer Garten und Botanisches Museum	3,2 km

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

+ Vivantes Auguste-Viktoria-Klinikum	0,3 km
+ Vivantes Wenckebach-Klinikum, Charité Campus Benjamin Franklin	3,1 km

VERKEHRSANBINDUNG

+ Busse 143, 187, 246, M76	0,1 - 0,3 km
+ S Priesterweg (S2, S25, S26), S Friedenau (S1)	0,5 - 1 km
+ Stadtautobahn A103	1,4 km
+ U Walther-Schreiber-Platz (U9)	2 km
+ S Südkreuz (Ringbahn S41/S42, S2, S25, S26, S45, S46, Zugang zum Regionalverkehr)	2,3 km



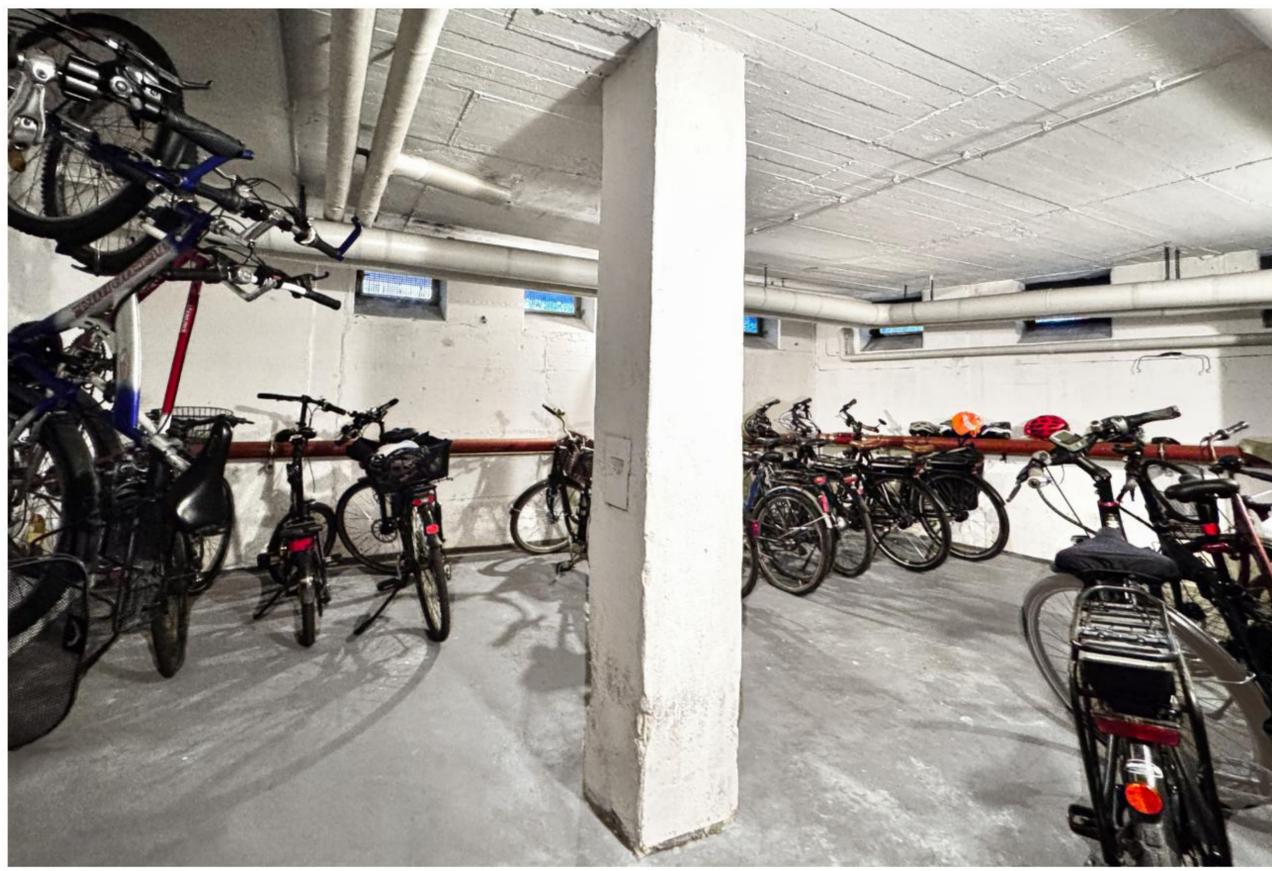




RÜCKANSICHT HAUS MIT SPIELPLATZ



KELLER MIT FAHRRAD- UND HAUSWIRTSCHAFTSRAUM





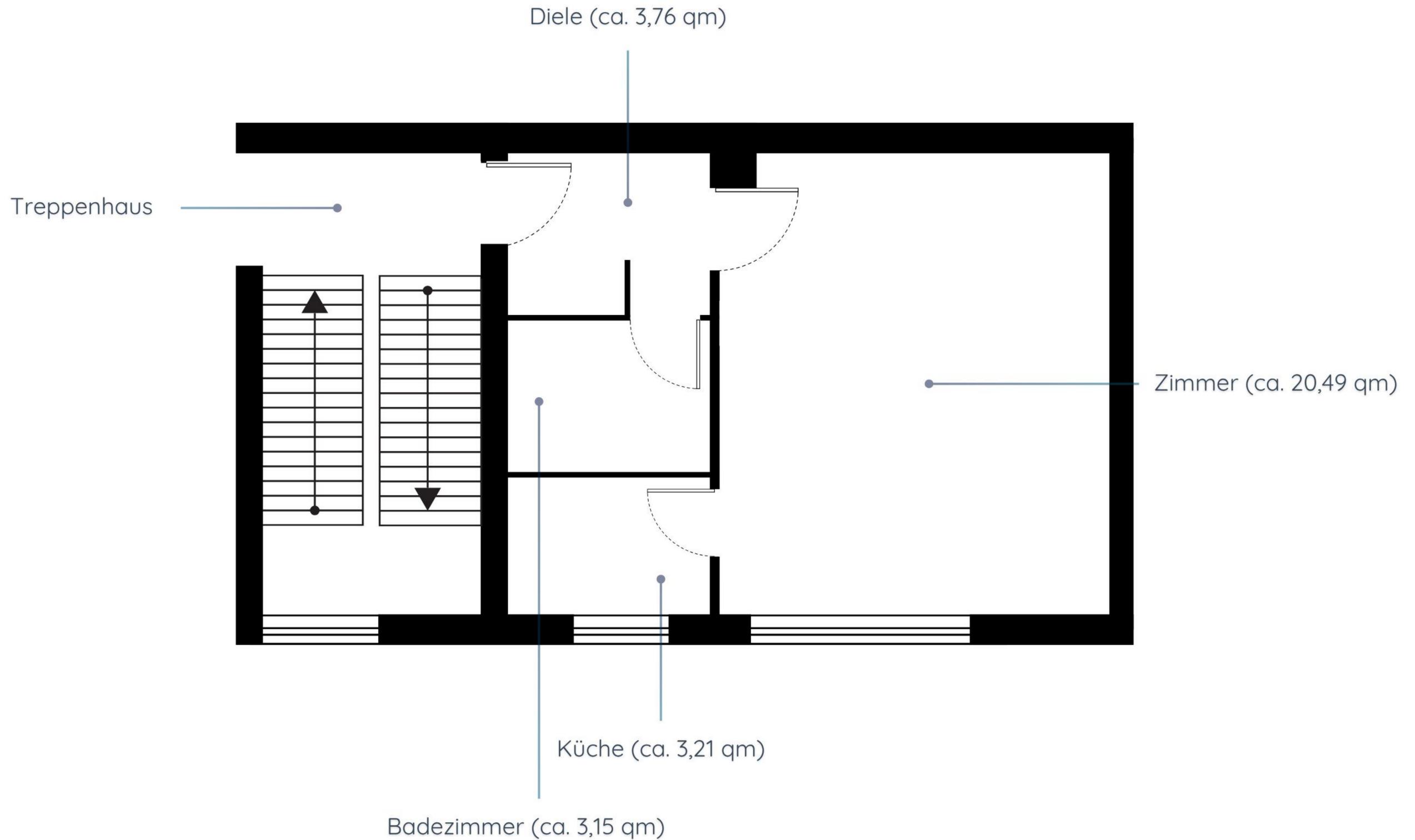
BLICK VOR DEM GEBÄUDE NACH RECHTS





BLICK VOR DEM GEBÄUDE NACH LINKS



**HINWEIS:**

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den auf den Grundrissen angegebenen Grundrissmaßen um grobe Richtwerte handelt, die rein zu Orientierungszwecken dienen. Für die Genauigkeit der Maßangaben übernehmen wir keine Haftung. Eine Wohnflächenberechnung ist beauftragt.



IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O



 **IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN**

Immobilien Spezialisten GmbH | Tempelhofer Ufer 23 | 10963 Berlin
M +49 163 6845734 | immobilien@spezialisten.de | www.immobilien.spezialisten.de
Ihr Ansprechpartner: Tobias Gruschla (B.A., Immobilienkaufmann)