CAVI
REAL ESTATE



Flemmingstr. 7 - Berlin - Steglitz

Schlossstraßenkiez - wohnen in direkter Platzlage!

FLEMMINGSTR. 7, 12163 BERLIN



Flemmingstraße. 7,
12163 Berlin-Steglitz

14
Einheiten

ca. 34-69m²
Wohnfläche

ab 3.167€
Preis / m2

ab 128.000€
Kaufpreis zzgl. Provision 3,57%

- → Schlossstraßenkiez: eine der gefragtesten Lagen im Berliner Südwesten
- → Attraktive Platzlage mit freiem Blick
- → Lichtdurchflutete Wohnungen mit südlich ausgerichteten Balkonen
- → Funktionale Grundrisse mit hoher Wohnqualität
- → Wohnungen für Eigennutzer und Kapitalanleger

Objekt

Platzlage trifft Wohnqualität - Ihr Zuhause in Steglitz

Nördlich der Einkaufsmeile Schlossstraße gelegen, liegt der äußerst beliebte Schlossstraßenkiez. Die Flemmingstraße 7, ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten, liegt inmitten eben jener Wohnlage.

Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten auf 32 bis 62 m2 Wohnflächen, viel Wohnwert auf wenig Fläche. Großzügige Fenster, funktionale Grundrisse und die südliche Ausrichtung sorgen für eine schöne Wohnatmosphäre. Ab der ersten Etage gehört zu jeder Wohnung ein sonniger Südbalkon mit Weitblick.
Ein solides Haus mit klarer Struktur, das sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage eignet. Im August 2025 wurde zudem ein neuer, effizienter Heizkessel eingebaut, der zur weiteren Modernisierung und Wertstabilität des Hauses beiträgt.

Die grundbuchliche Aufteilung des Gebäudes erfolgte im Jahr 2016. Das Objekt befindet sich im Milieuschuzgebiet Gritznerstraße Nord.



Objekt



FLEMMINGSTR. 7, 12163 BERLIN

Objekt



Objekt

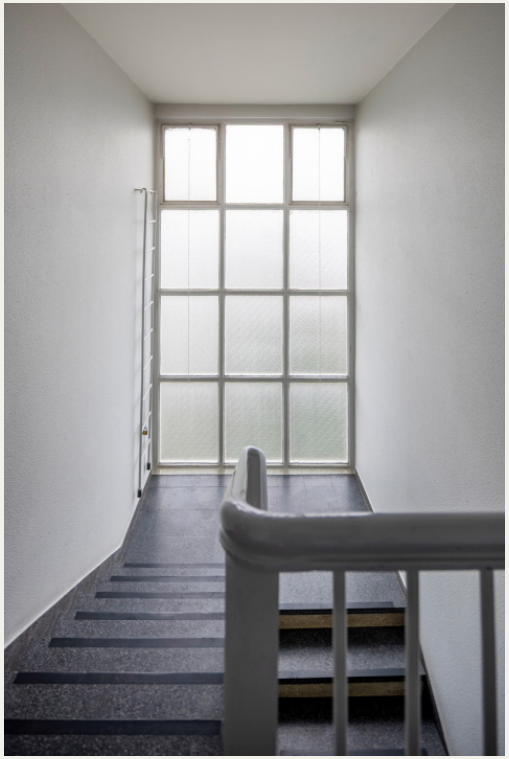






Objekt







Objekt

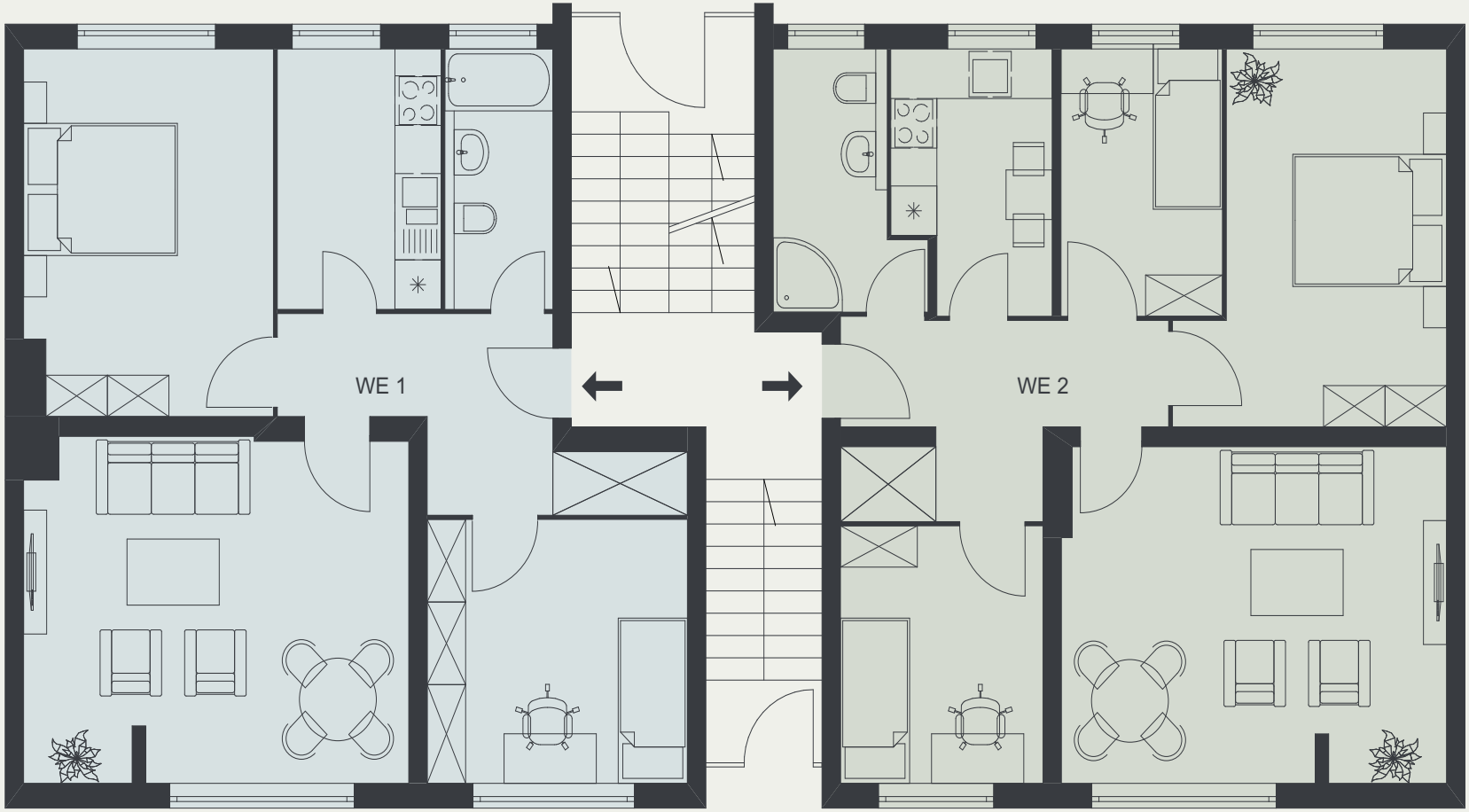


Wohnungsliste

EINHEIT	GRÖSSE	ZIMMER	LAGE	BALKON	STATUS	N. MIETE	N. MIETE/QM	PREIS/QM	KAUFPREIS
• WE 01	ca. 61,65 m2	4	VH EG links	Nein	vermietet**				Verkauft
• WE 02	ca. 68,84m2	3	VH EG rechts	Nein	vermietet				Verkauft
• WE 03	ca. 52,93 m2	2	VH 1. OG rechts	Ja	vermietet	434,56 EUR	8,21 EUR	3.665 EUR	194.000 EUR*
• WE 04	ca. 34,10 m2	1	VH 1. OG mitte	Ja	vermietet	385,31 EUR	11,30 EUR	3.754 EUR	128.000 EUR*
• WE 05	ca. 61,77 m2	3	VH 1. OG links	Ja	leer				Verkauft
• WE 06	ca. 52,42 m2	2	VH 2. OG rechts	Ja	vermietet**	438,19 EUR	8,36 EUR	4.232 EUR	224.000 EUR*
• WE 07	ca. 34,10 m2	1	VH 2. OG mitte	Ja	vermietet**				Reserviert
• WE 08	ca. 61,77 m2	3	VH 2. OG links	Ja	vermietet				Verkauft
• WE 09	ca. 52,93 m2	2	VH 3. OG rechts	Ja	leer				Verkauft
• WE 10	ca. 32,50 m2	1	VH 3. OG mitte	Ja	vermietet**	314,18 EUR	9,67 EUR	4.164 EUR	142.000 EUR*
• WE 11	ca. 61,77 m2	3	VH 3. OG links	Ja	vermietet**	544,65 EUR	8,81 EUR	4.258 EUR	263.000 EUR*
• WE 12	ca. 52,93 m2	2	VH 4. OG rechts	Ja	leer				Verkauft
• WE 13	ca. 32,50 m2	1	VH 4. OG mitte	Ja	vermietet**	340,73 EUR	10,48 EUR	4.076 EUR	139.000 EUR*
• WE 14	ca. 58,39 m2	3	VH 4. OG links	Ja	vermietet**	464,20 EUR	7,95 EUR	3.943 EUR	243.000 EUR*

* zzgl. Provision 3,57% des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.
** gesetzliche Kündigungsfristen

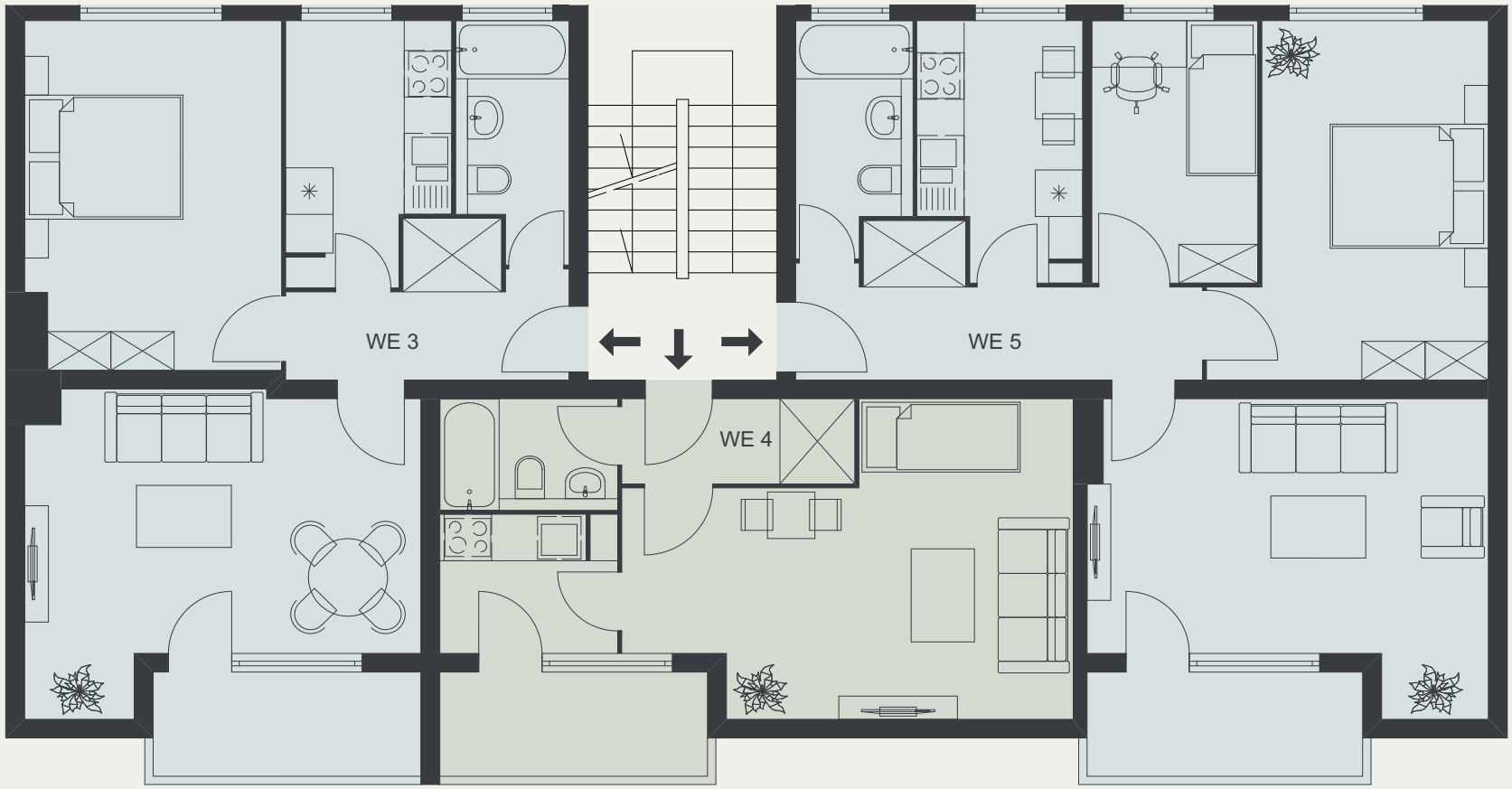
Grundriss EG



WE 01	
61,65 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 02	
68,84 m2	Wohnfläche
4	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

Grundriss 01. OG

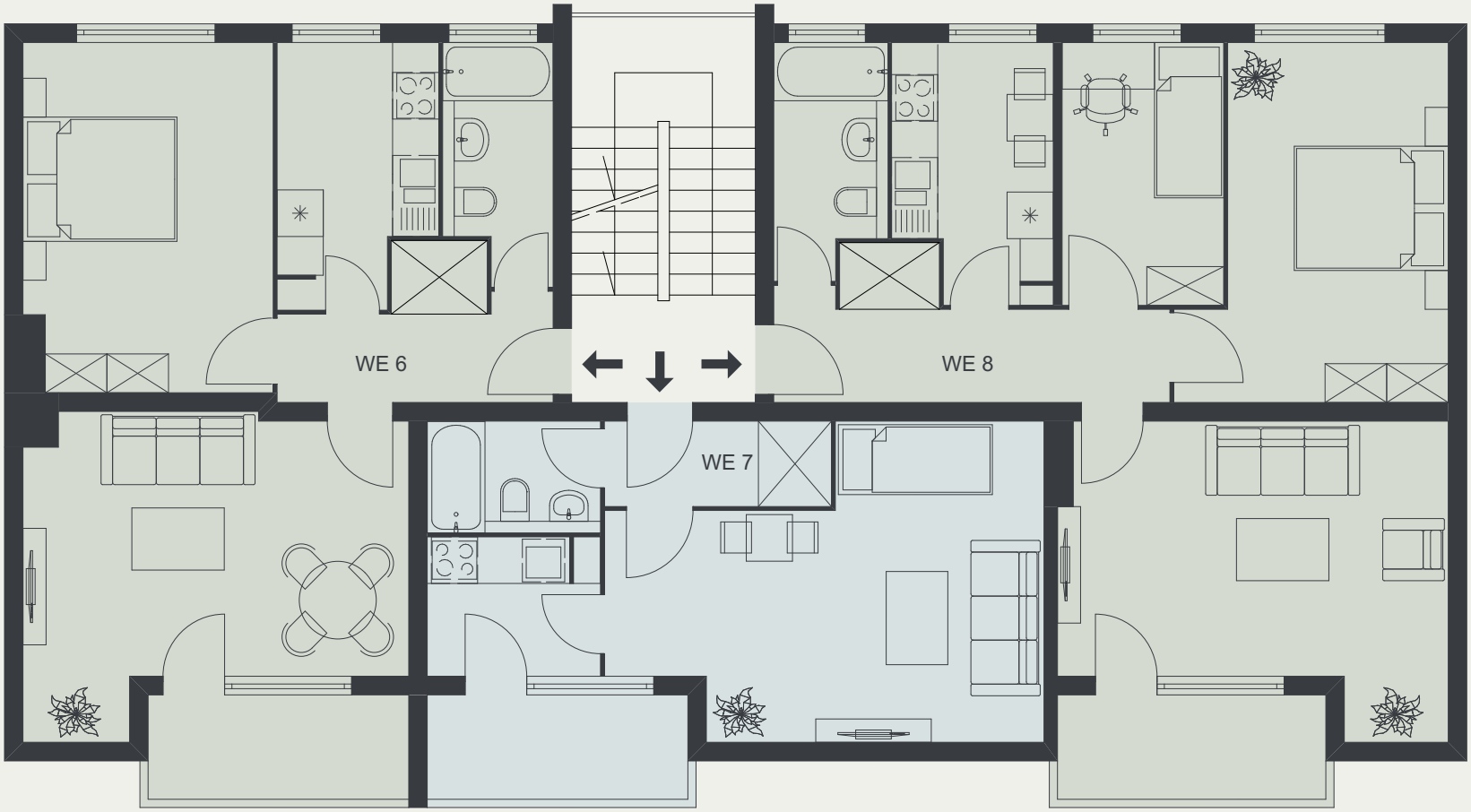


WE 03	
52,93 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 04	
34,10 m2	Wohnfläche
1	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 05	
61,77 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Ja	Balkon
Verkauft	

Grundriss 02. OG

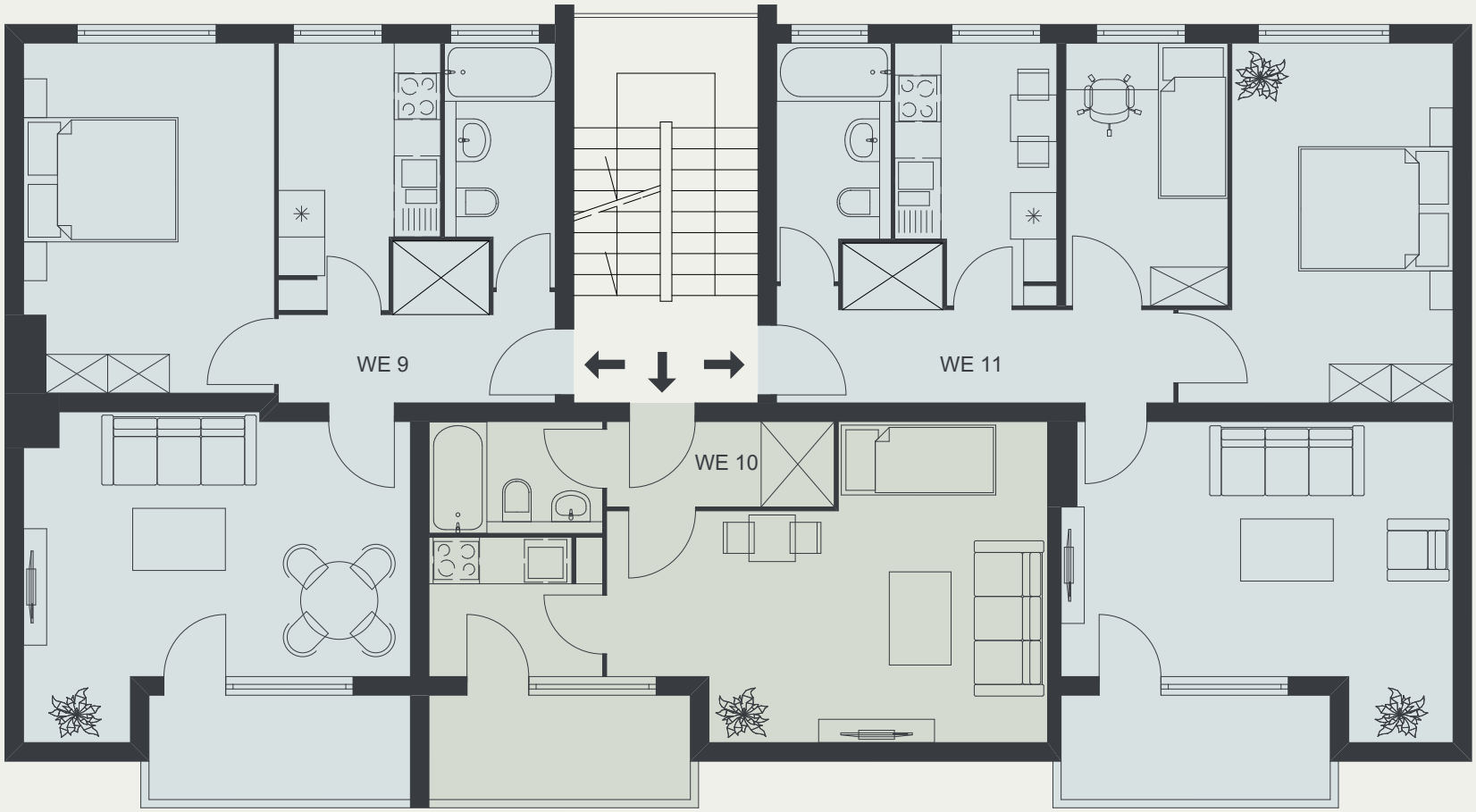


WE 06	
52,42 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja*

WE 07	
34,10 m2	Wohnfläche
1	Zimmer
Ja	Balkon
Reserviert	

WE 08	
61,77 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Ja	Balkon
Verkauft	

Grundriss 03. OG

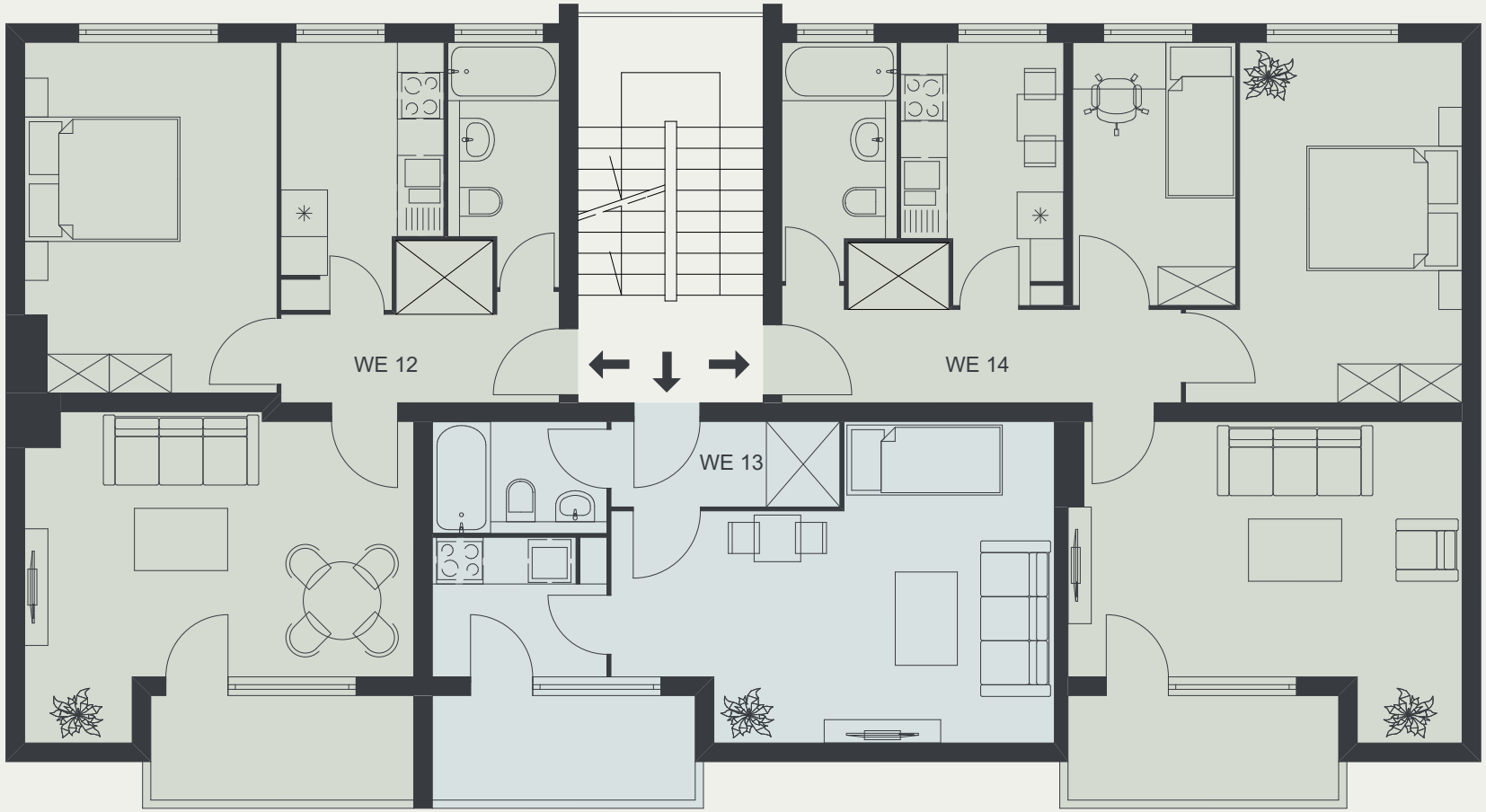


WE 09	
52,93 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Verkauft	

WE 10	
32,50 m2	Wohnfläche
1	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 11	
61,77 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

Grundriss 04. OG



WE 12	
52,93 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Verkauft	

WE 13	
32,50 m2	Wohnfläche
1	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 14	
58,39 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja



Kieznah, grün und gut angebunden - mitten in Steglitz

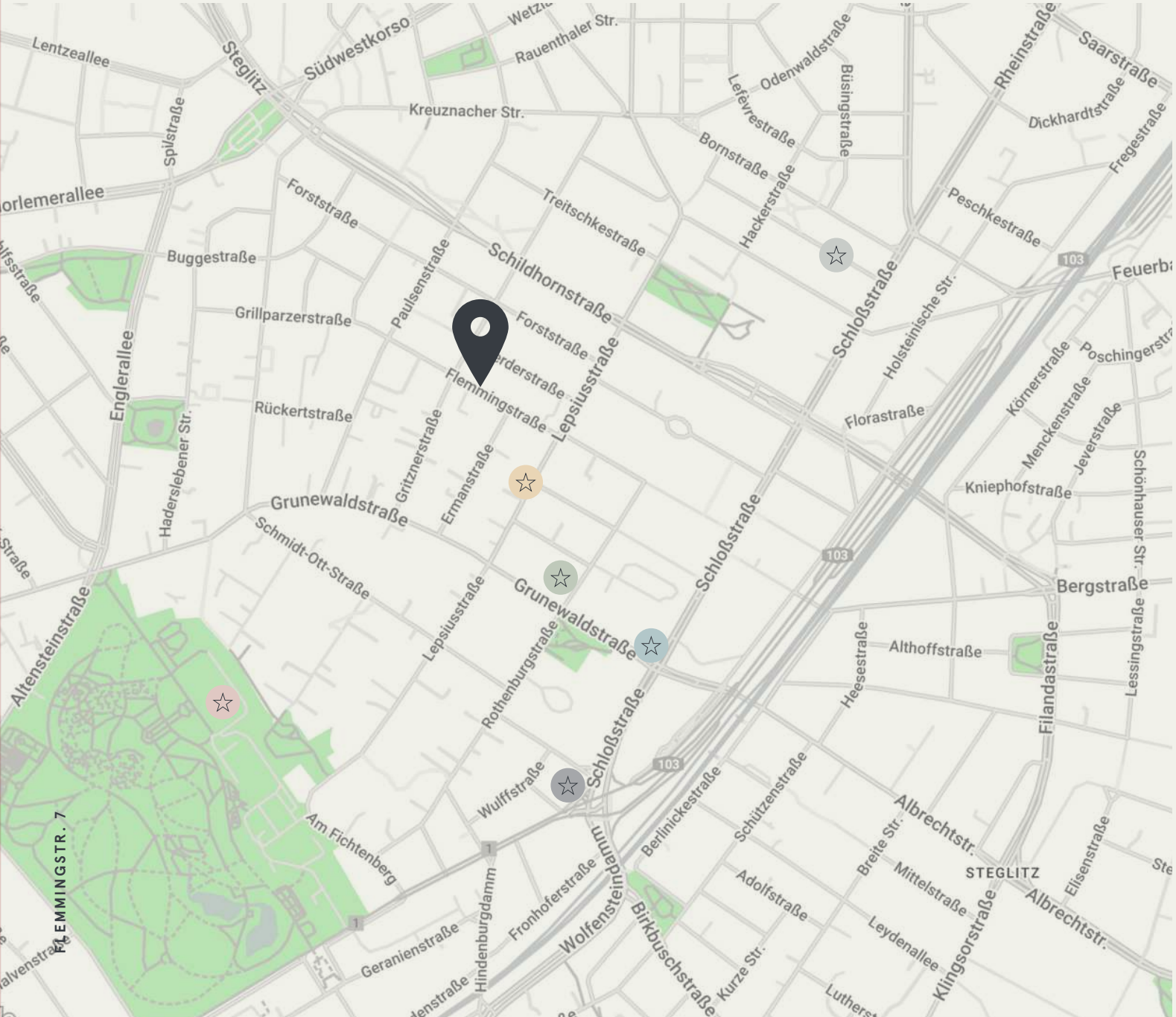
Die Flemmingstraße 7 liegt im im zentralen Teil von Berlin Steglitz, in einer ruhigen Seitenstraße oberhalb der Schlossstraße, einer der bekanntesten Einkaufsmeilen der Hauptstadt.

Ob Shopping im „Schloss", Bioladen, Café oder Wochenmarkt, alles ist fußläufig erreichbar. Trotz der zentralen Lage bietet das Wohnumfeld viel Ruhe und gewachsene Wohnqualität.

Grünflächen wie der Stadtpark Steglitz, der Botanische Garten oder der Schlosspark laden zur Naherholung ein, ideal für Spaziergänge oder sportliche Auszeiten im Freien.

Die Anbindung ist hervorragend: U-Bahn (U9, Walther-Schreiber-Platz), S-Bahn (S1, Feuerbachstraße), mehrere Buslinien (M82, 186, 282) sowie die Stadtautobahn sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt oder nach Potsdam.
Ein idealer Ort für alle, die städtisch leben und trotzdem entspannt wohnen möchten.

Lage



- Zum Frühstück ins Venue Breakfast
- Zum Shopping in Das Schloss
- Zum Abendessen ins Jungbluth
- Ein Spaziergang durch den Botanischen Garten
- Unterhaltung im Schlosspark-theater
- Feierabend Drink im GM26

FLEMMINGSTR. 7

Lage









Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Weitergabeverbot
Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise der Maklerin sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der Maklerin, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der Maklerin die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit
Die Maklerin darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben
Die Maklerin weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihr, der Maklerin, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Aufgabe des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die Maklerin, die diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§4 Haftungsbegrenzung
Die Haftung der Maklerin wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten der Maklerin keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 5 Verjährung
Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen die Makler in beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist.
Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für die Maklerin zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 6 Gerichtsstand
Sind Maklerin und Kunde Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz der Maklerin vereinbart.

§ 7 Verbraucherschlichtungsstelle
Die Europäische Kommission stellt unter http://c.europa.eu/consumers/odr eine Plattform zur Online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Haftungsausschluss

Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposé-Beschreibung Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen.

§1 Vertraulichkeit
(1) Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend „Auftraggeber"). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebern oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.
(2) Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposees oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der CAVI Real Estate gmbh (nachfolgend „Makler" genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

§2 Haftung
(1) Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Der Makler hat diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft, soweit die Informationen nicht offensichtlich unrichtig, nicht plausibel oder sonst bedenklich sind; es wird empfohlen, insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.
(2) Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Auftraggebers führt.

§3 Provisionspflicht
(1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.
(2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze innerhalb von 10 Werktagen nach wirksamem Vertragsschluss und Rechnungslegung durch den Makler fällig. Im Fall des Verzuges sind im Verkehr mit Verbrauchern Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten im Verkehr mit Unternehmern Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten, jeweils über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu entrichten.
(3) Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.
(4) Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposees ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.
(5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. Gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht.
§4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge
Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Hauptvertrag zustande kommt („nachfolgender Vertrag"). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

§6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung
(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem von der CAVI Real Estate gmbh nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.
(2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.
(3) Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.
(4) Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.
§7 Unverbindlichkeit der Angebote
Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, Haftungsausschluss dass hierfür eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

§8 Doppeltätigkeit
Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Hierbei kann der Makler für beide Parteien als Nachweismakler oder für die eine Partei als Vermittlungs- und für die andere Partei als Nachweismakler tätig werden.

§9 Keine weiteren Vereinbarungen
Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé , den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

§10 Gerichtsstand
Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

§11 Unwirksame Klauseln
sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

Kontakt

CAVI Real Estate GmbH
Kaiserdamm 16 · 14057 Berlin
T +49 30 25469202 · F +49 30 25469203
M: kaufen@cavirealestate.de
www.cavirealestate.de



DISCLAIMER

Alle abgebildeten Visualisierungen, Grundrisse, Größen sowie weitere Angaben geben lediglich einen vorläufigen Planungs- und Entwurfsstand wieder. Umsetzungsbeispiele können z. B. Sonderwünsche enthalten. Änderungen jeglicher Art bleiben vorbehalten. Sämtliche Angaben in Text und Bild dienen ausschließlich der Vorabinformation und stellen weder ein vertragliches Angebot noch die Zusicherung