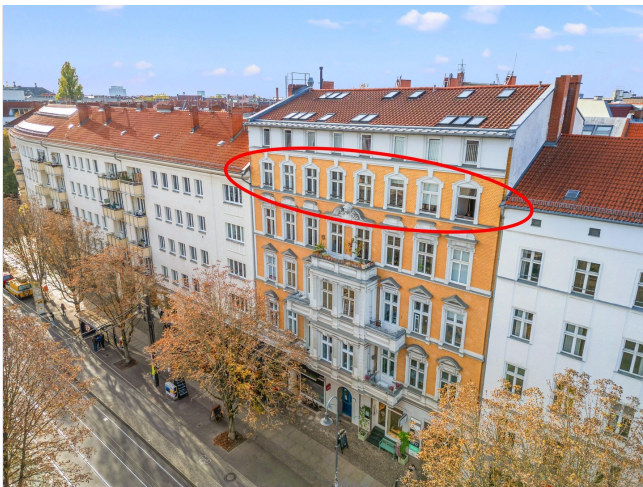


Exposé

Wohnung in Berlin

**Kastanienallee 32 - Komplette 4. Etage - 217 qm -
Wohnzimmer 50 qm - von privat!**



Objekt-Nr. OM-301794

Wohnung

Verkauf: **1.750.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Heise

10435 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	217,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

217 m² Altbauetage in der Kastanienallee – Verkauf direkt vom Eigentümer

Zum Verkauf steht die vollständige vierte Etage eines gepflegten Altbaus in der Kastanienallee. Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Vorderhaus sowie Teile des Seitenflügels und bietet insgesamt ca. 217 m² Wohn- und Nutzfläche.

Die Räume sind hell, großzügig geschnitten und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mittelpunkt der Wohnung ist das rund 50 m² große Wohnzimmer mit viel Tageslicht und klassischem Altbaucharakter.

Hohe Decken, originale aufgearbeitete Holztüren sowie Dielenböden prägen den Charakter der Wohnung. Zwei separate Eingänge über unterschiedliche Treppenhäuser eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Historisch besteht die Einheit aus drei grundbuchlich separaten Einheiten – zwei Wohnungen und einer Gewerbeeinheit –, die zu einer zusammenhängenden Wohnung verbunden wurden. Eine spätere Trennung der Einheiten wäre grundsätzlich wieder möglich.

Die Wohnung befindet sich in einer Eigentümergemeinschaft, die das Gebäude über viele Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und modernisiert hat. Zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt und haben zum heutigen gepflegten Zustand des Hauses beigetragen.

Derzeit erfolgt die vollständige Erneuerung der elektrischen Infrastruktur des Gebäudes. Dazu gehören unter anderem ein neuer Hausanschluss, moderne Zähleranlagen sowie neue Steigleitungen. Die Arbeiten schaffen eine zukunftsfähige technische Grundlage und entsprechen aktuellen Anforderungen an Sicherheit und Leistungsfähigkeit.

Die Wohnungseigentümergeinschaft wird von einer langjährig tätigen und gut erreichbaren Hausverwaltung betreut. Die laufende Betreuung des Gebäudes sowie die Umsetzung gemeinschaftlicher Maßnahmen sind dadurch zuverlässig gewährleistet.

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Eine Maklerprovision fällt nicht an.

Weitere Informationen stellen wir Ihnen auf Anfrage gern zur Verfügung.

Sonstiges

Hinweis für Makler:

Anfragen von Maklern sind willkommen, sofern Sie einen konkreten Kaufinteressenten für eine Wohnung dieser Art vertreten. Bitte nehmen Sie den Erstkontakt ausschließlich schriftlich über das Kontaktformular auf. Eine Zusammenarbeit erfolgt ausschließlich auf nicht-exklusiver Basis. Alleinaufträge oder Exklusivvereinbarungen werden nicht vergeben. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Note for Real Estate Agents:

Inquiries from real estate agents are welcome, provided that you represent a specific prospective purchaser seeking a property of this kind. Please make initial contact exclusively in writing via the contact form. Any cooperation with real estate agents will be on a non-exclusive basis only. Exclusive listing agreements or sole agency arrangements will not be granted. Thank you for your understanding.

Lage

217 sqm Entire Floor Altbau Apartment in Kastanienallee – Direct Sale by Owner

For sale is the entire fourth floor of a well-maintained historic Berlin apartment building ("Altbau") located on Kastanienallee. The property extends across the full width of the front building and into part of the side wing, offering approximately 217 square metres of living and usable space.

The apartment is bright, generously proportioned and in very good condition. At its heart is a spacious living room of approximately 50 square metres, filled with natural light and featuring the characteristic charm of a classic Berlin Altbau.

High ceilings, original restored wooden doors and traditional wooden floorboards give the apartment its distinctive character. Two separate entrances via different staircases provide additional flexibility in how the space can be used.

Historically, the property consists of three separate condominium units recorded in the land register—two residential units and one commercial unit—which were combined into a single apartment. Subject to the necessary approvals, a future separation of these units would generally be possible.

The apartment forms part of a condominium association that has continuously maintained and modernised the building over many years. Numerous renovation and improvement projects have already been completed and have contributed to the building's well-kept condition.

The building's entire electrical infrastructure is currently being renewed. This includes a new mains connection, modern metering systems and new riser cables throughout the building. These works provide a future-proof technical foundation and meet modern standards of safety and performance.

The condominium association is supported by an experienced and responsive property management company, ensuring the reliable day-to-day administration of the building and the implementation of community decisions.

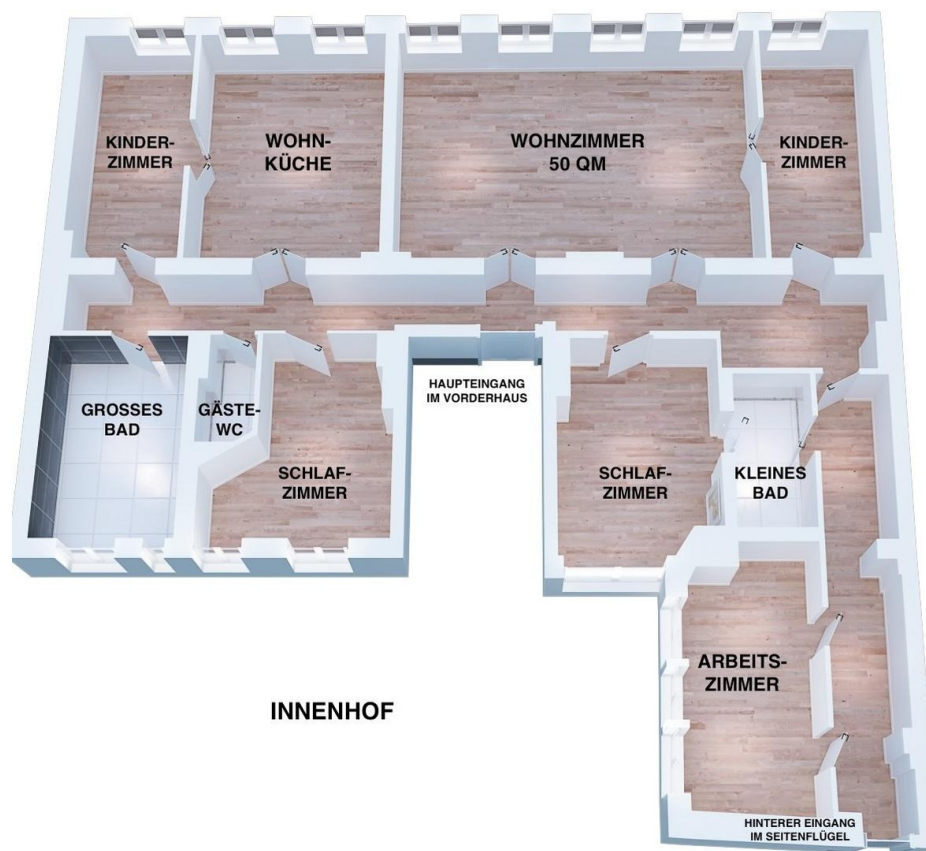
The property is offered directly by the owner. No buyer's brokerage commission is payable.

Further information is available upon request.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



3D-Ansicht der Wohnung

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



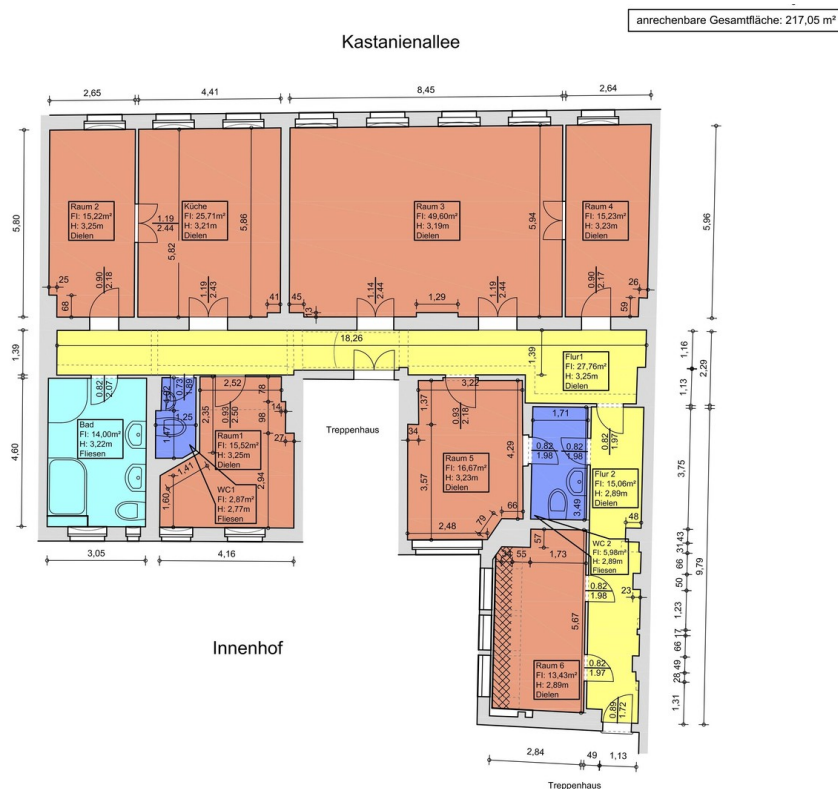
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung

Fläche	Raumbezeichnung	Teilfläche	Flächeninhalt (in m ²)	Faktor	Raumhöhe	anre Fläc
Fläche1	Flur 1	Teilfläche1	27,76	1	3,25	
Fläche2	Raum 1	Teilfläche2	15,52	1	3,25	
Fläche3	WC	Teilfläche3	2,87	1	2,77	
Fläche4	Bad/Dusche	Teilfläche4	14,00	1	3,22	
Fläche5	Raum 2	Teilfläche5	15,22	1	3,25	
Fläche6	Küche	Teilfläche6	25,71	1	3,21	
Fläche7	Raum 3	Teilfläche7	49,60	1	3,19	
Fläche8	Raum 4	Teilfläche8	15,23	1	3,23	
Fläche9	Raum 5	Teilfläche9	16,67	1	3,23	
Fläche10	WC	Teilfläche10	5,98	1	2,89	
Fläche11	Flur 2	Teilfläche11	15,06	1	2,89	
Fläche12	Raum 6	Teilfläche12	12,57	1	2,89	
		Teilfläche14	1,71	0,5	1,00 - 2,00	
		Teilfläche15	0,88	0	0,00 - 1,00	

anrechenbare Gesamtfläche

Wohnflächenberechnung