

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Großzügige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Potenzial zur 3-Zimmer-Aufteilung - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-412040

#### Wohnung

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
David Kohls

Kösener Straße 12  
14199 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	99,75 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	502 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus im grünen Berlin-Schmargendorf und wurde 2021 mit viel Sorgfalt komplett saniert. Mir war dabei wichtig, den ursprünglichen Altbaucharme zu erhalten und ihn mit modernen, hochwertigen Materialien zu ergänzen.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der große, offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Durch die hohen Decken und die breiten Fenster wirkt der Raum besonders hell und einladend. Die Küche ist in den Wohnraum integriert und wurde mit einer Kücheninsel, Natursteinplatten sowie Geräten von Siemens und Bora ausgestattet – praktisch und schön zugleich.

Das Schlafzimmer verfügt über ein En-Suite-Bad, das mit einer freistehenden Badewanne, einer großzügigen Dusche und hochwertigen Armaturen gestaltet wurde. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Besonders gern nutze ich den sonnigen Balkon, der ein ruhiger Platz zum Entspannen ist. Maßgefertigte Einbauten sowie die geschmackvolle Möblierung bleiben in der Wohnung, sodass sie ohne großen Aufwand direkt bewohnbar ist.

Wer eine offene Wohnatmosphäre schätzt - oder die Möglichkeit sucht, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen umzugestalten - findet hier das perfekte Zuhause. Durch die besondere Raumgrößen bietet sich die Möglichkeit, einen zusätzlichen Raum zu schaffen und die Wohnung in eine 3-Zimmer-Aufteilung zu verändern. Eine beispielhafte Aufteilungsidee findet sich bei den Grundrissen.

Der aktuelle Energieausweis weist die Effizienzklasse H aus und basiert auf der derzeitigen Ölzentralheizung. In der Eigentümergemeinschaft steht jedoch in Kürze (Beschlussfassung im Februar) die Entscheidung zur kurzfristigen Umstellung auf Fernwärme an, wodurch sich die energetische Qualität des Gebäudes deutlich verbessern wird.

Hinweis: Im hinteren Bereich der Wohnung besteht eine frühere Zugangssituation, deren bauordnungsrechtliche Einordnung derzeit mit dem Bauamt geklärt wird. Sollte sich daraus eine Verpflichtung zu baulichen Anpassungen ergeben, sind diese durch den Käufer vorzunehmen. Der Kaufpreis wird entsprechend reduziert und ist hier bereits angepasst.

## Ausstattung

- Attraktive Möglichkeit zur Aufteilung in 3 Zimmer (z.B. durch setzen einer Wand)
- Hochwertiges Eichen-Fischgrätparkett (Stabparkett, vollflächig verklebt, geölt/gewachst, poliert & wasserlackversiegelt)
- Original Altbau-Doppelkastenfenster straßenseitig, 2020/21 überarbeitet inkl. neuer Dichtungen und historischer Beschläge
- Neue Fenster hofseitig
- LED-Beleuchtung in Bad, Flur und Küche sowie zusätzliche Designer-Leuchten
- Offene Design-Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatten und Geräten von Bora, Miele und Siemens
- Großzügiges Tageslichtbad mit freistehender Badewanne, großer Dusche, hochwertigen Armaturen sowie Wand- und Bodenfliesen
- En-Suite-Bad mit Wandspiegel und indirekter LED-Beleuchtung, Aufsatzwaschbecken und WC von Villeroy & Boch
- Separates Gäste-WC mit hochwertiger Ausstattung
- Sichtbare originale Backsteinwand
- Stuck-, Wand- und Sockelleisten von ORAC DECOR

- Diverse maßgefertigte Einbauschränke aus hochwertigen Materialien
- Individuell angefertigte Vorhänge
- Balkon
- Abnehmbare, weiß lackierte Heizungsverkleidung aus Buchenholz (Rahmenkonstruktion mit Ziergitter)
- Erneuerung der Heizungsanlage im Keller (2023)
- Neue Hauptleitungen und Stromzähler

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Möchten Sie die Wohnung Besichtigen oder haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie mich gerne.

## Lage

Schmargendorf ist ein ruhiger, grüner und gleichzeitig wunderbar angebundener Ortsteil im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Hier wohnen Menschen, die die besondere Mischung aus Gelassenheit und urbanem Leben zu schätzen wissen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Altbauten, charmanten Landhäusern und großzügigen Villen, die dem Viertel seinen besonderen Charakter geben.

Alles, was man im Alltag braucht, liegt praktisch vor der Haustür: Die Breite Straße mit ihren traditionsreichen Läden, modernen Fachgeschäften, Cafés und kleinen Restaurants sorgt dafür, dass Einkäufe und Erledigungen schnell und angenehm erledigt sind. Auch das Roseneck mit seinen Boutiquen, Feinkostläden und der vielfältigen Gastronomie ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Wer gerne draußen ist, findet im nahen Grunewald, im Messelpark oder am Sport- und Gesundheitspark Lochowdamm ideale Möglichkeiten, sich zu erholen oder sportlich aktiv zu werden. Das Freibad und die bekannte Eisbahn am Stadion Wilmersdorf sind ebenfalls schnell erreicht und gehören einfach zum Leben im Kiez dazu.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist man hervorragend angebunden: Mit S- oder U-Bahn sowie mehreren Buslinien kommt man in kurzer Zeit in alle wichtigen Ecken Berlins. Auch mit dem Auto ist man flexibel – der Kurfürstendamm, das KaDeWe, die Schlossstraße oder die lebendigen Nachbarbezirke Charlottenburg und Schöneberg sind meist in 10–20 Minuten erreichbar.

Schmargendorf ist ein Ort, an dem Nachbarschaft gelebt wird und man sich schnell zuhause fühlt. Genau diese Mischung aus Ruhe, Charme und städtischer Nähe macht das Wohnen hier so besonders.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	277,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

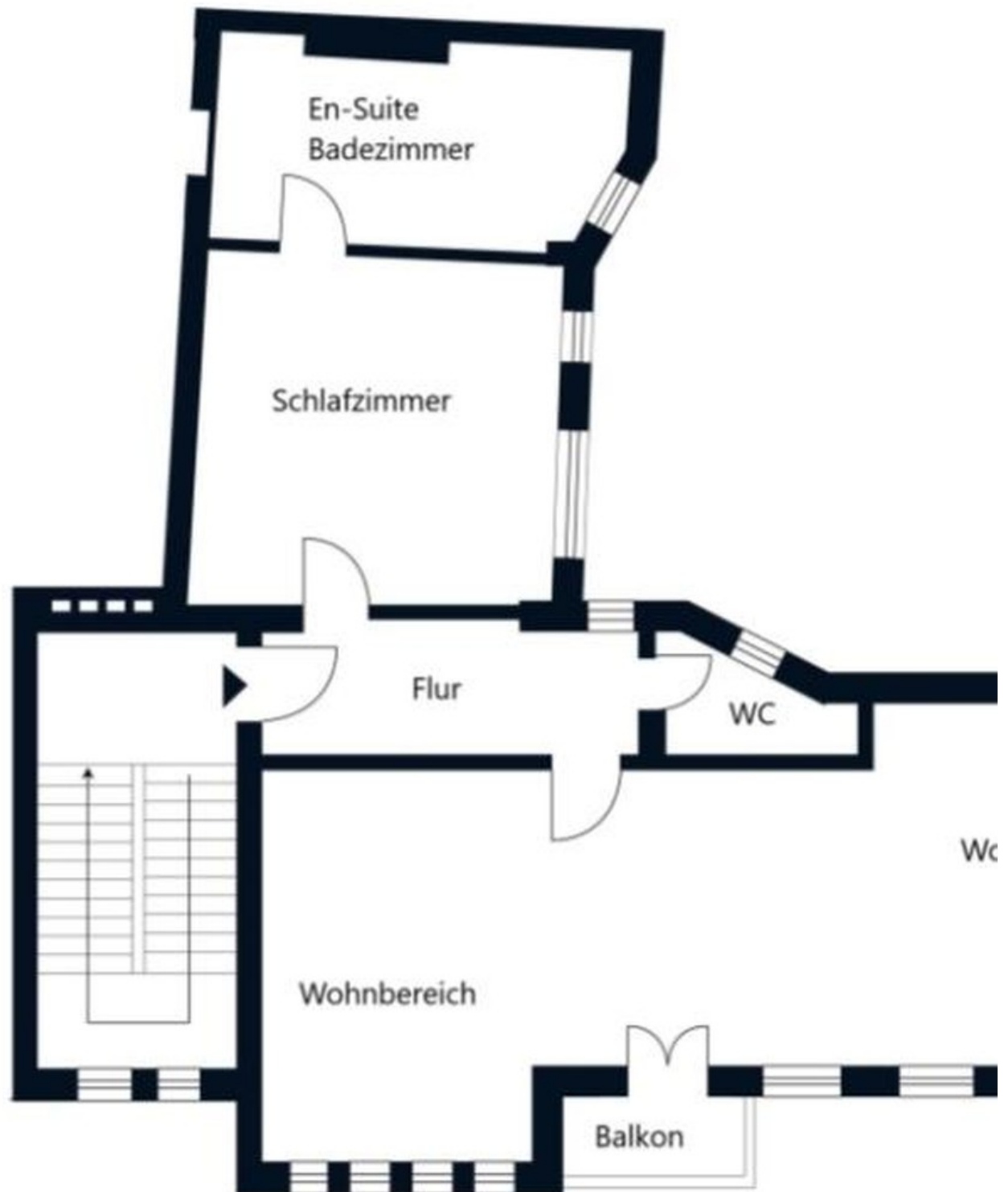




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

