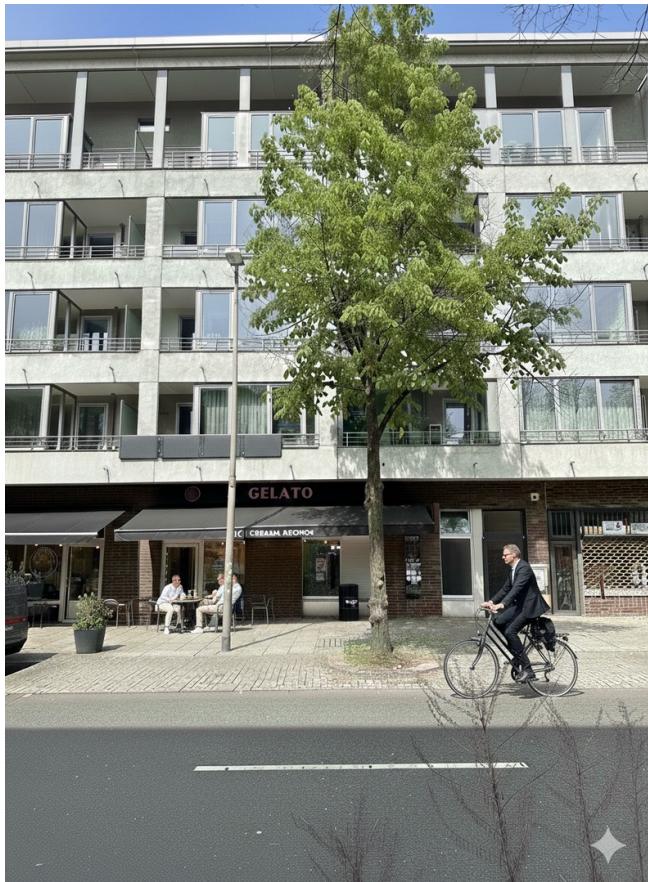


Exposé

Wohnung in Berlin

Toplage Potsdamer Platz: Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten



Objekt-Nr. OM-416768

Wohnung

Verkauf: **569.000 €**

Schöneberger Str. 9
10963 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	68,60 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	328 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung in Berlin-Kreuzberg – 68 m², Erstbezug nach Sanierung 2024, Wintergarten, Balkon, Fahrstuhl, zentral am Anhalter Bahnhof / Potsdamer Platz, gehobene Ausstattung.

In der Schöneberger Straße, nur wenige Schritte vom Anhalter Bahnhof und dem Potsdamer Platz entfernt, befindet sich diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 68 m². Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1989 und wurde 2024 umfassend modernisiert. Sie präsentiert sich nun im Erstbezug nach Sanierung – hell, modern und mit einer gehobenen Ausstattung, die sofort zum Einziehen einlädt.

Ausstattung

Der großzügige Wohn-/Küchenbereich ist lichtdurchflutet und öffnet sich zum Wintergarten, der durch seine Glasfronten zu jeder Jahreszeit ein angenehmes, wohnliches Ambiente schafft. Dieser Bereich eignet sich perfekt als Essplatz, Loungebereich oder stilvolles Homeoffice. Zusätzlich bietet die Wohnung zwei kleinere Balkone, die je nach Tageszeit verschiedene Sonnen- und Ruheplätze ermöglichen. Die Kombination aus Wintergarten und mehreren Balkonen ist selten und macht die Wohnung besonders attraktiv.

Der Küchenbereich ist gut durchdacht und bietet eine einmalige Möglichkeit eine eigene Küche nach Ihrem Geschmack anzubringen. Durch einen Bodenanschluss ist sogar eine Kücheninsel als Koch- oder Essplatz möglich.

Die beiden zusätzlichen Zimmer können je nach Bedarf als Schlaf-, Hobby- oder Kinderzimmer genutzt werden. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkonzugang mit Blick zur Straße, das andere blickt zum ruhigen und begrünten Innenhof. Richten Sie sich Ihre Wohnung ein, ganz wie Sie es wollen.

Die Wohnung lässt keine Wünsche offen – klare Linien, gehobene Qualität, hochwertige Materialien und ein stimmiges Gesamtkonzept sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl. Das Haus bietet einen Aufzug, der den Zugang zur Wohnung komfortabel macht. Ein Keller, sowie ein Kinderwagen-Abstellraum befinden sich im EG des Hauses. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich zudem ein begrünter Hof, der viel Ruhe bietet.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad

Sonstiges

Ein Stellplatz kann bei Bedarf optional zu einem angemessenen Preis angemietet werden. Das monatliche Hausgeld beträgt 327,80 € und entspricht dem Standard eines gepflegten Mehrfamilienhauses dieser Größe.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Selbstnutzer, die ein modernes, frisch saniertes Zuhause in zentraler Lage suchen. Singles, Paare oder junge Familien profitieren gleichermaßen von der hochwertigen Ausstattung, der optimalen Raumaufteilung sowie der hervorragenden Anbindung und Infrastruktur.

Besichtigungen können flexibel und kurzfristig erfolgen, da die Wohnung derzeit nicht vermietet ist.

Lage

Die Lage zählt zu den großen Pluspunkten: Die Wohnung liegt in einem urbanen Umfeld, das Ruhe und Citynähe perfekt verbindet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Kitas und Schulen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – U-Bahn, S-Bahn und Bus sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass die gesamte Stadt schnell und unkompliziert erschlossen werden kann. Der Potsdamer Platz ist

fußläufig erreichbar und bietet zusätzlich ein breites Angebot an Freizeit-, Shopping- und Arbeitsmöglichkeiten.

S-Bhf Anhalter Bahnhof (1 min zu Fuß)

Bus-Station M29, M41 (1 min zu Fuß)

U-Bhf Mendelssohn-Bartholdy-Park (5 min zu Fuß)

Gleisdreieck-Park (6 min zu Fuß)

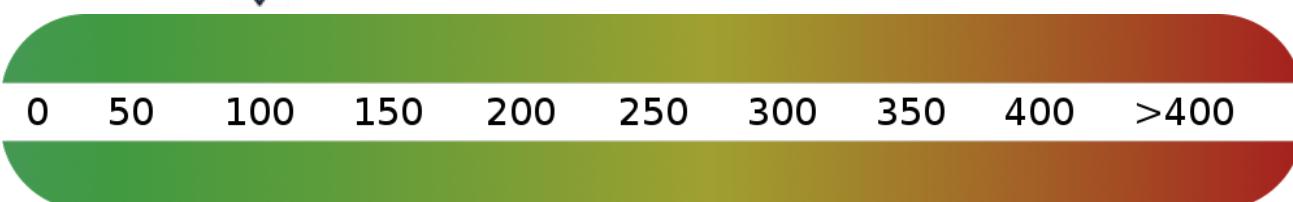
Potsdamer Platz (10 min zu Fuß)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	102,40 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnbereich Beispiel 1 (KI)

Exposé - Galerie



Wohnbereich Beispiel 2 (KI)



Zimmer 1 (Wohnbereich)

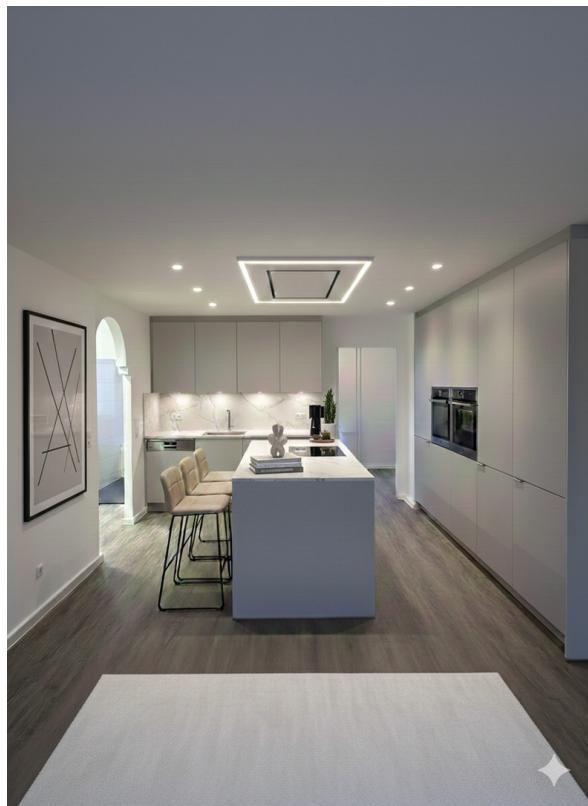
Exposé - Galerie



Wintergarten



Exposé - Galerie



Küchenbereich Beispiel 1 (KI)

Exposé - Galerie

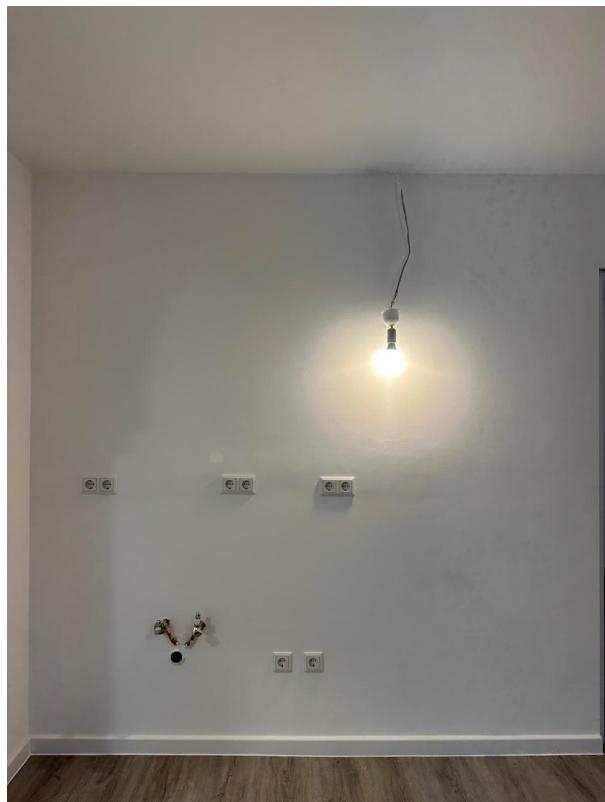


Küchenbereich Beispiel 2 (KI)



Zimmer 1 (Küchenbereich)

Exposé - Galerie



Zimmer 1 (Küchenbereich)



Zimmer 1 (Küchenbereich)

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2 Beispiel (KI)

Exposé - Galerie



Zimmer 2 mit Balkon 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3 Beispiel 1 (KI)



Zimmer 3 Beispiel 2 (KI)

Exposé - Galerie



Zimmer 3 (Hobby-/Kinderzimmer)



Zimmer 3 (Hobby-/Kinderzimmer)

Exposé - Galerie



Badezimmer Beispiel (KI)



Badezimmer

Exposé - Galerie

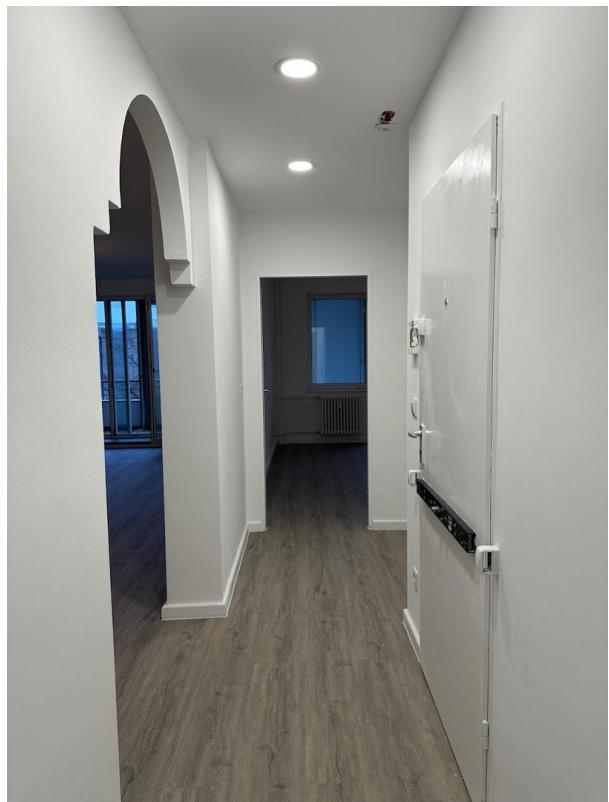


Badezimmer

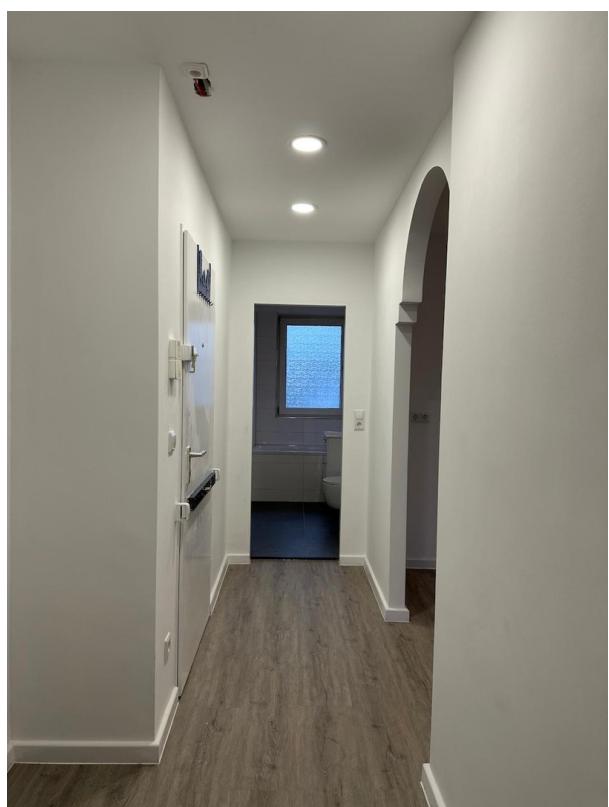


Badezimmer (WM/T-Anschluss)

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie

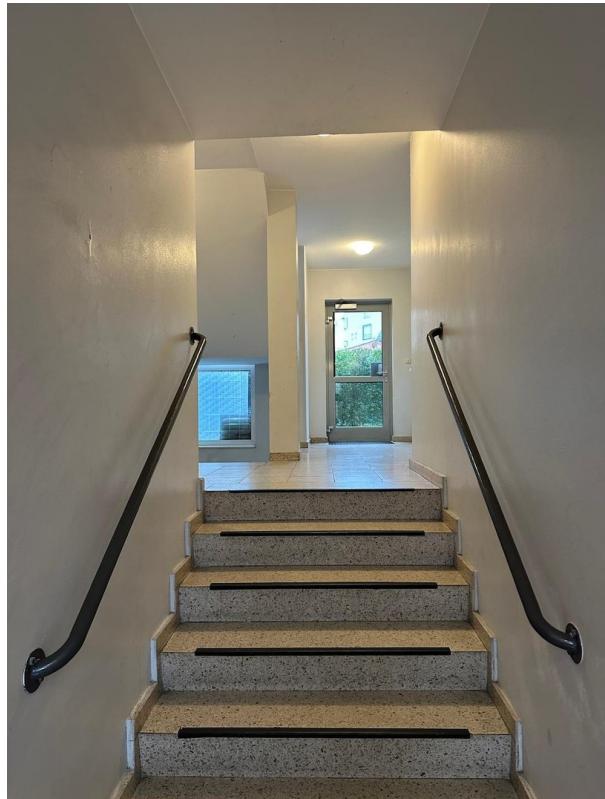


Fahrstuhl außen



Fahrstuhl innen

Exposé - Galerie

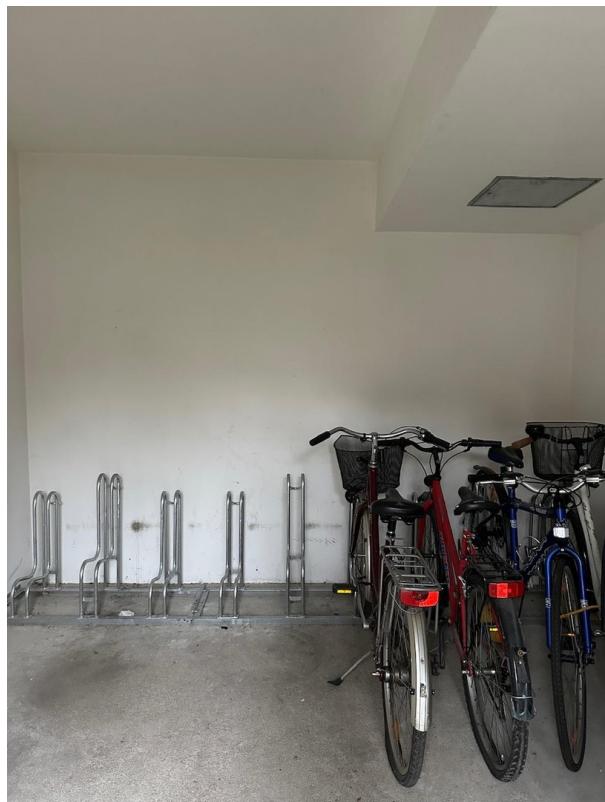


Hauseingang



Stellplatz KW (barrierefrei)

Exposé - Galerie

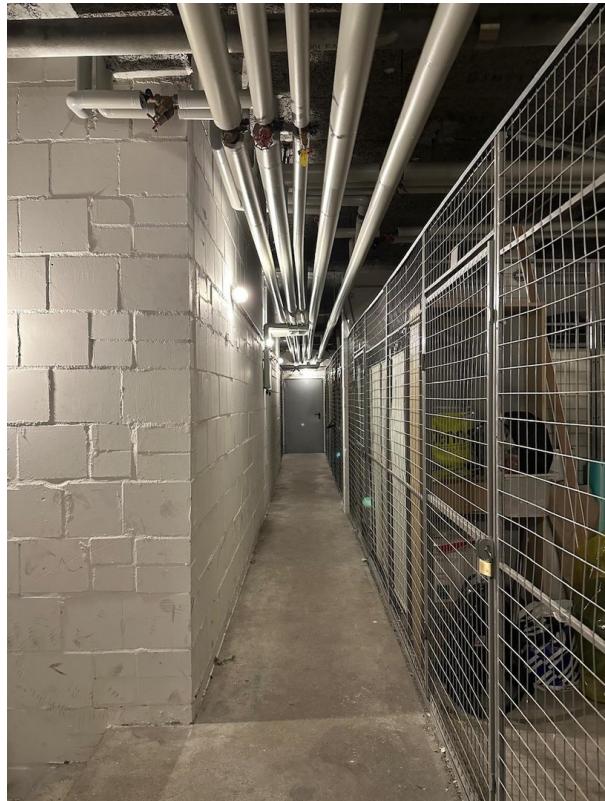


Fahrradraum innen



Fahrradraum außen

Exposé - Galerie



Keller



Exposé - Grundrisse

