

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Sofort Bezugsfrei - 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon  
- Provisionsfrei und frisch saniert**



Objekt-Nr. OM-418091

### Wohnung

Verkauf: **569.000 €**

Külzer Straße 2  
12169 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	95,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	426 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung vereint auf einzigartige Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Sie wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich heute als ein Zuhause mit besonderem Charakter und Atmosphäre.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche. Hohe Decken und der offene Grundriss verleihen dem Raum Leichtigkeit und Großzügigkeit – Kochen, Essen und Wohnen gehen hier harmonisch ineinander über. Ein idealer Ort, um gemeinsame Stunden mit Familie oder Freunden zu genießen.

Die beiden weiteren Zimmer beeindrucken durch Helligkeit, Weitläufigkeit und wunderschöne alte Dielenböden. Teilweise erhaltene Stuckverzierungen setzen charmante Akzente und verleihen dem Ambiente eine elegante, zeitlose Note.

Das Hauptbad sowie das separate Gäste-WC wurden modern und geschmackvoll gestaltet. Hochwertige Armaturen, edle Fliesen und durchdachte Details schaffen hier eine Atmosphäre, die jeden Tag ein Stückchen Wellness verspricht. Im Flur sorgen elegante Deckenspots für eine angenehme Beleuchtung und unterstreichen das stilvolle Gesamtbild.

Ein besonderes Highlight ist der charmante Balkon – perfekt für ein entspanntes Frühstück im Freien oder um den Tag bei einem Glas Wein gemütlich ausklingen zu lassen.

Aktuell wird im Haus ein neuer Aufzug installiert, der künftig für zusätzlichen Komfort sorgt und den Zugang zu Ihrer Wohnung noch bequemer macht.

Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Schmuckstück persönlich zeigen zu dürfen.

## Ausstattung

- Umfangreich saniert
- Hochwertige Armaturen in den Badezimmern
- Badewanne
- Walk-In Dusche
- Handtuchheizkörper
- Größtenteils alte Dielen; abgeschliffen und geölt
- Alle Decken gespachtelt und weiß gestrichen
- Deckenspots in den Fluren und Küchenbereich
- Moderne Wandleuchten im Wohnzimmer
- Balkon
- Viel Tageslicht durch viele Fenster

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## Sonstiges

Energiekennwert C

## Lage

Die Wohnung liegt in einem beliebten Stadtteil Berlin Steglitz mit hervorragender Infrastruktur unweit der Schloßstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal, sodass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum gelangen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit offener Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste-Bad



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Flur



Stuck



# Exposé - Galerie



Haus von außen



Blick ins Grüne

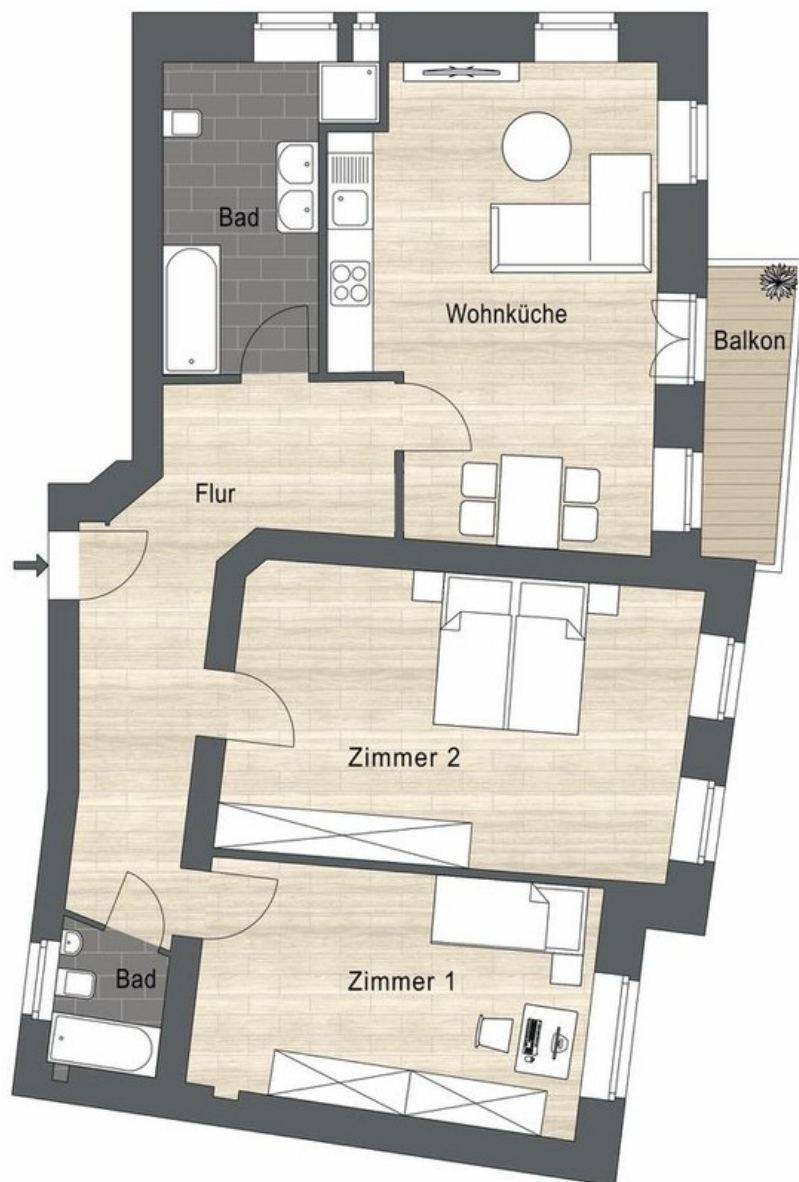


# Exposé - Galerie



Blick ins Grüne

# Exposé - Grundrisse



0 1 2 3 4 5m

Grundriss WE 11