

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Stillvolle 2 Zimmer Altbauperle mit Balkon  
Designerküche Parkett & Aufzug 59m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-419780

### Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Iniwoko GmbH

Thorwaldsenstraße 7  
12157 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	191 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie Altbauwohnung im 1. Obergeschoss vereint den Charme eines Hauses aus 1905 mit hochwertigem, modernem Wohnkomfort. Die Einheit wurde umfassend renoviert und überzeugt durch eine klare, elegante Gestaltung, ein neues Designbad, eine Designerküche inkl. Geräten, Echtholz-Fischgrätdecken sowie eine neu installierte Gasetagenheizung. Ein Aufzug im Haus rundet den Komfort ab.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Das

Gebäude wird aktuell saniert und in Eigentumswohnungen umgewandelt. Zudem ist ein Dachgeschossausbau vorgesehen, und die Fassade erhält eine neue Farbgestaltung. Die klassische Altbau-Front fügt sich harmonisch in das gewachsene Kiez bild ein.

## Ausstattung

### Eckdaten

Wohnfläche: ca. 59 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Etage: 1. Obergeschoss

Baujahr: 1905

Die Wohnung bietet ein stimmiges Zusammenspiel aus Altbau-Details und moderner Gestaltung: helle Räume, große Fensterflächen und eine hochwertige, ruhige Material- und Farbwelt. Originale Elemente wie historische Holztüren mit originalen Beschlägen sowie Stuckdecken unterstreichen den typischen Altbau-Charakter.

### Ausstattung & Details

#### Küche

Designerküche in modernem, hochwertigem Look

Einbaugeräte inklusive

(Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten – Möbelpaket ausgenommen.)

#### Boden

Hochwertiges Echtholz-Fischgrätdecken – zeitlos und passend zum Altbau

#### Bad

Neues Designbad

Walk-In-Dusche mit Grohe Rainshower-System

Handtuchheizkörper

Abgehängte Deckenbereiche mit LED-Spots (Flur/Bad)

#### Technik / Ausbau

Neue Gasetagenheizung (neu installiert)

Komplett neue Elektrik in der gesamten Wohnung (neuster Standard)

Viele Steckdosen nach aktuellem Standard (u. a. in der Küche)

Gegensprechanlage/Klingel

Strangsanierung wurde durchgeführt in der Einheit durchgeführt.

Weitere Merkmale

Balkon

Kellerabteil

Aufzug im Haus

Verfügbarkeit: bezugsfrei ab Ende Mai

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die auf den Fotos gezeigten Möbel sind nicht im Kaufpreis enthalten und können separat erworben werden. Auf Wunsch bieten wir ein Möbelpaket mit hochwertigen Stücken von Westwing und Bolia an (Umfang und Preis nach Absprache).

Bitte keine Makler Anfragen.

## Lage

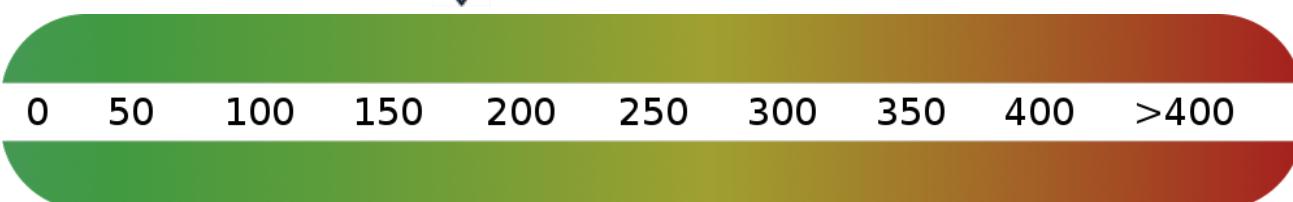
Die Thorwaldsenstraße liegt im nördlichen Berlin-Steglitz (Bismarckviertel) an der Grenze zu Schöneberg. Das Umfeld ist geprägt von schönen Gründerzeitbauten und einer sehr guten Infrastruktur. Die Schloßstraße als zentrale Einkaufsachse mit vielfältigen Shopping-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ist gut erreichbar. Grünflächen und Freizeitangebote (z. B. Stadtpark Steglitz/Insulaner) befinden sich ebenfalls in der Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	180,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Front Ansicht Haus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

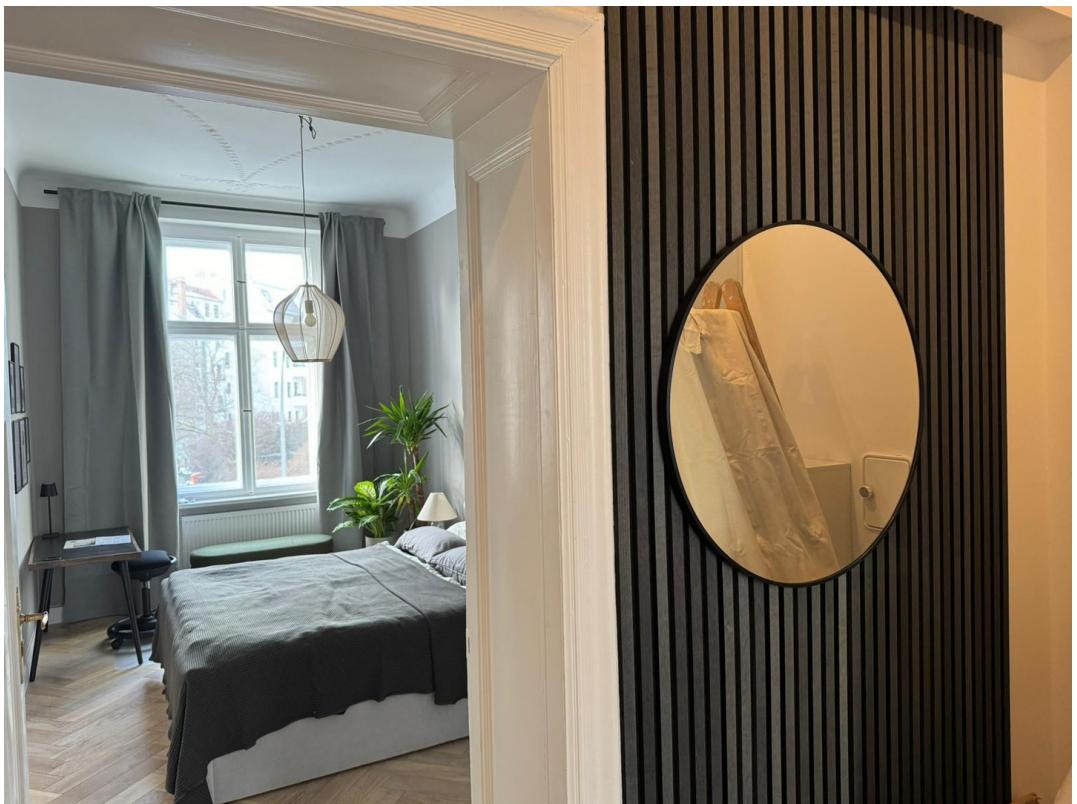


Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur Garderobe



Neue Einbauküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schreibtisch

# Exposé - Galerie



Flügeltüren

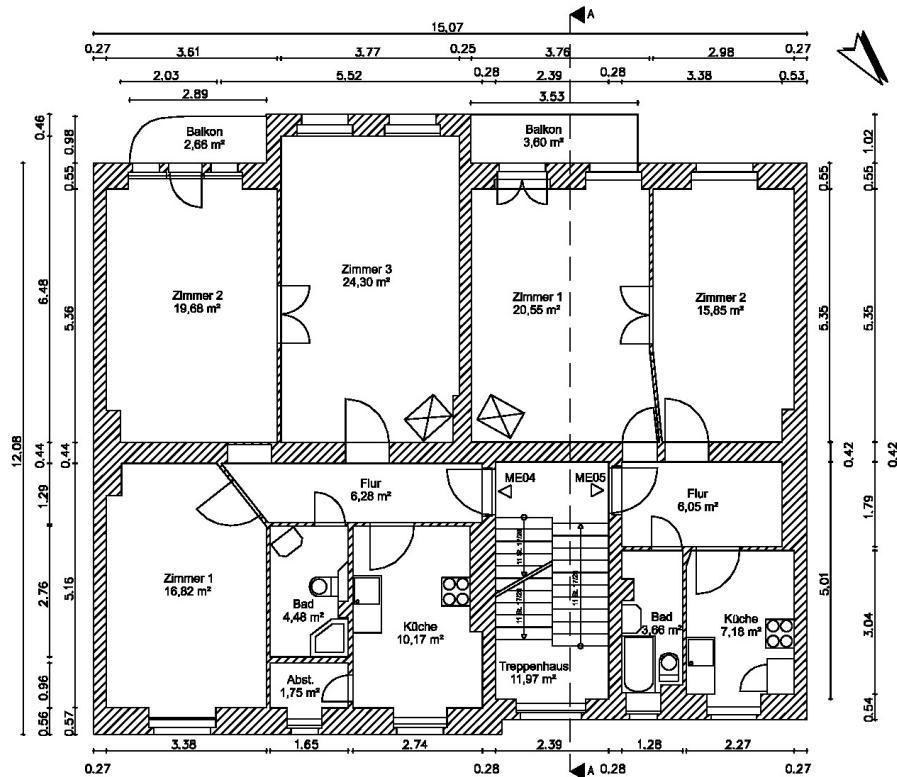


Bad



Bad

# Exposé - Grundrisse



Thorwaldsenstr. 7 in 12157 Berlin - Friedenau  
1. Obergeschoss  
durchschn. RH 3,36 m