

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Toplage, Botanischer Garten, Provisionsfreie exclusive  
1,5 Zimmer Wohnung mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-419836

### Wohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Finnern

Arno-Holz-Strasse  
12165 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	168 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die bezugsfreie, moderne 1,5 Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG in ruhiger und grüner Toplage auf dem Fichtenberg ( mit Universitätsnähe zur FU, an der Grenze zu Dahlem und dem Botanischen Garten ). Die zweigeschossige Wohnanlage wurde um 1953 erbaut und in den 90er Jahren modern umgebaut. Die Wohnung hat einen guten Wohnungsschnitt mit rund 40 qm, verfügt über einen großen Wohnraum und einen separaten Schlafzimmerbereich ( mit großem Einbauschrank ). Durch Glaswände und Glastüren als Abgrenzung zwischen Küche und Schlafräum wirken die Raumverhältnisse räumlich funktionell und großzügig. Eine Besonderheit ist, dass es nicht nur einen gefliesten Balkon mit schönem Blick ins Grüne gibt, sondern sie auch den Garten am Haus zu Ihrer Erholung nutzen können. Ihnen steht außerdem ein Kellerraum zur Verfügung. Alle Räume ( Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer ) sind geschmackvoll und vollständig möbliert. Alle Fenster sind mit Insektenschutzgittern ausgestattet. Der Energieausweis der Immobilie liegt vor. Das monatliche Hausgeld beträgt 168 €.

## Ausstattung

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus: Immobilie 240.000€ und Einrichtung 20.000€.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt in der Arno-Holz-Strasse befindet sich in einer Toplage von Berlin, in einer durch Gründerzeitvillen geprägten Umgebung mit parkähnlicher, sehr ruhiger Wohnlage. Vor dem Haus sind reichlich kostenfreie Parkplätze verfügbar. Zum Einkaufen bietet sich die fußläufige entfernte Schloßstraße an, eine der wichtigsten und größten Shopping- und Flaniermeilen in Berlin. Durch beste Verkehrsanbindungen wie S- und U-Bahnhof Rathaus Steglitz ist die Innenstadt schnell erreichbar. In unmittelbarer Umgebung gibt es die Buslinien 101, N3 und X83.

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2

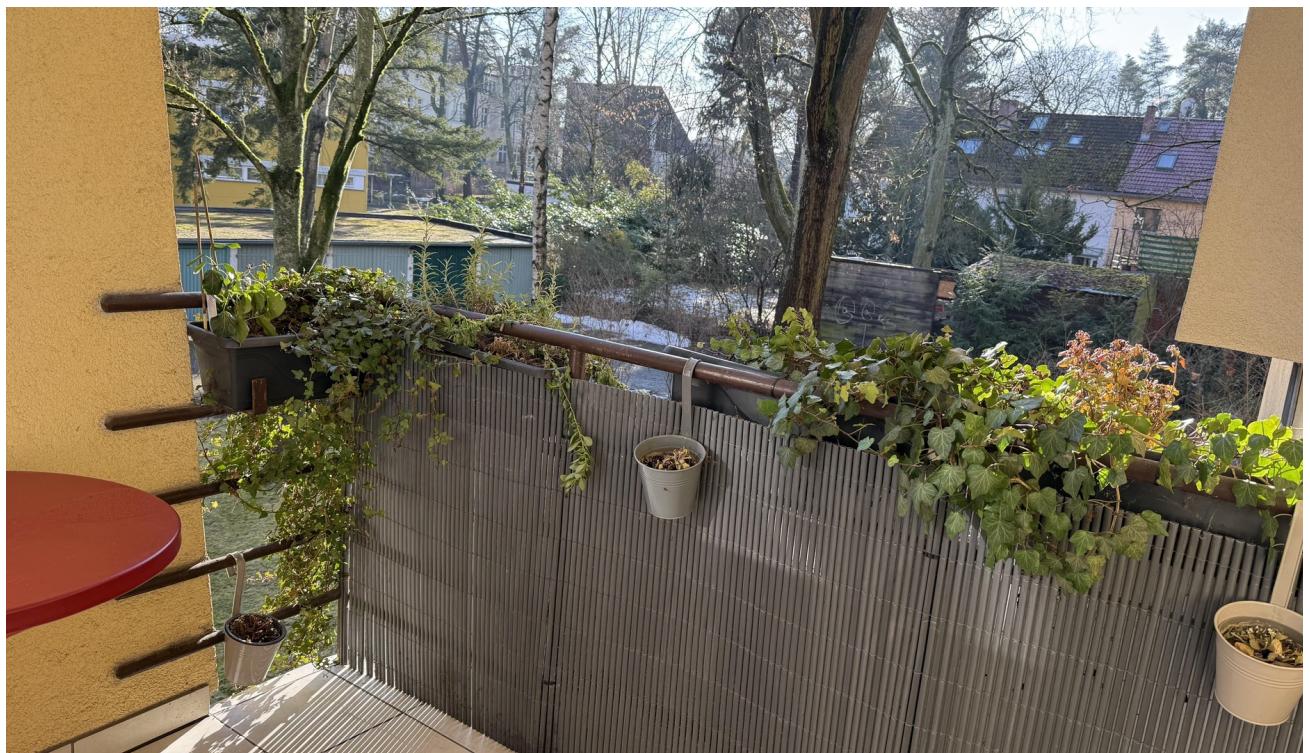


Bad 3

# Exposé - Galerie



Bad 4



Balkon 1

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 2



Flur 3

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Wohn-Esszimmer 1

# Exposé - Galerie

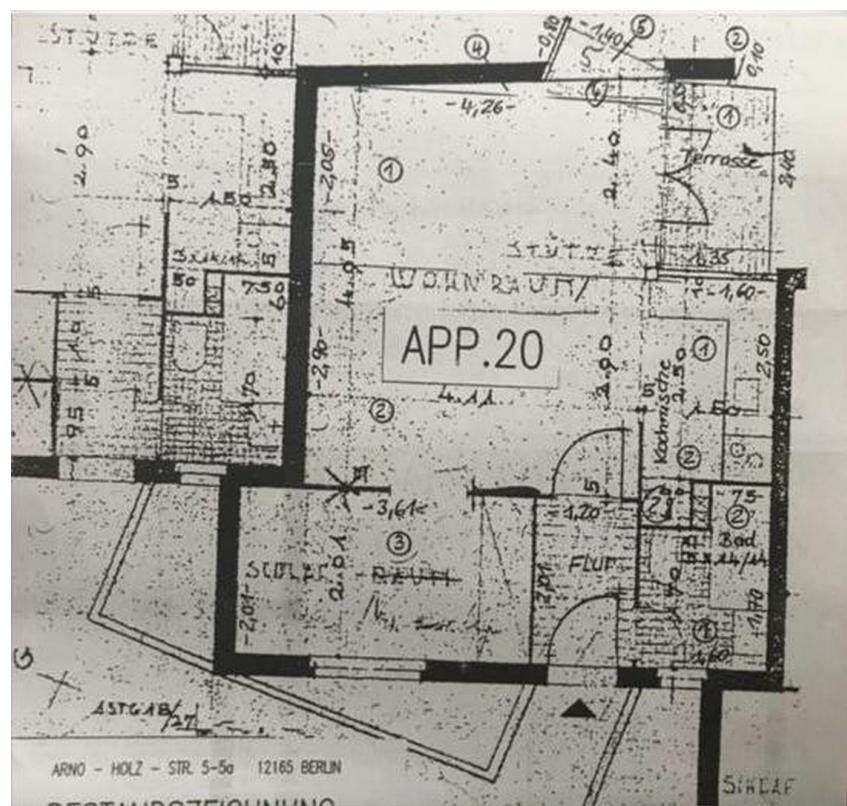


Wohn-Esszimmer 2



Wohn-Esszimmer 3

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss