

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Wohnen+Arbeiten: exkl. Loft-Juwel nahe Ku'damm-luxussaniert, mediterr. Design, teilb. in 2 Einheiten**



Objekt-Nr. OM-422400

### Wohnung

Verkauf: **1 €**

10711 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1906	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	395 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von Anfragen durch Makler bitte ich abzusehen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Courtagefrei wird hier eine exklusive, kernsanierte Eigentumswohnung in absoluter Bestlage nahe dem Ku'damm angeboten. Diese außergewöhnliche Immobilie besticht durch zwei separate Eingänge und die Möglichkeit, bis zu zwei Wohneinheiten zu schaffen, was eine hohe Flexibilität für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Diese Wohneinheit beeindruckt durch ein anmutiges, mediterranes Finca-Ambiente, großzügige Räume und außergewöhnliche Eleganz. Sie eignet sich sowohl für anspruchsvolles Wohnen als auch für eine repräsentative Nutzung als Praxis, Kanzlei, Galerie oder Büro.

## Ausstattung

- Die Altbauwohnung im Hochparterre eines Gründerzeithauses von 1906 hat eine Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> und wurde zwischen 2010 und 2013 umfassend saniert.
- Sie bietet drei/vier geräumige Loft-Räume mit hohen Decken (ca. 3,70 m), händisch freigelegte Ziegelwände und Böden aus italienischem Marmor und Travertin.
- Die Wohnung verfügt über zwei Küchen, zwei Bäder sowie eine neue Fußbodenheizung, Decken- und Bodendämmung sowie einer Abdichtung/Überarbeitung der Fenster.
- Eine gewerbliche Nutzung (z.B. als Galerie/Kanzlei/Büro oder Praxis) ist bereits genehmigt.
- Darüber hinaus hat die Wohnung zwei Eingänge bzw. Ausgänge und einen Zugang zum Innenhofgarten auf der Rückseite des Hauses.
- Straßenseitig finden Sie eine Loggia und den gepflegten Vorgarten.

### Energieeffizienz, Ausstattung und Fakten

- Die 32 kW-Heizungsanlage wurde 2023 installiert und ist auf erneuerbare Energien vorbereitet.
- Die Fußbodenheizung in allen Räumen Verbindung mit der Decken- und Bodendämmung sowie die Abdichtung/Überarbeitung der Fenster machen die Wohnung energetisch effizient.
- Der Energieverbrauch der Wohnung liegt bei Weitem unter dem des Hauses (Energieausweis).
- Im Zuge der Neuinstallation des Elektrosystems wurden starkstromfähige Leitungen verlegt.
- Ein Glasfaseranschluss/DSL mit zwei Anschlüssen für schnelles Internet ist vorhanden.
- Das monatliche Wohngeld beträgt € 395,-.

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Erleben Sie das Beste, was Berlin zu bieten hat:

Die Wohnung bietet Ihnen eine exklusive Oase inmitten der pulsierenden Metropole Stadt, perfekt geeignet für stilvolles Wohnen und/oder Arbeiten. Gerne lade ich Sie ein, diese außergewöhnliche Immobilie persönlich zu entdecken und sich von ihrer Eleganz und Funktionalität zu überzeugen.

Bei Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Auf Anfrage sende ich Ihnen die genaue Anschrift der Wohnung sowie bei konkretem Interesse den marktgerechten Preis, das vollständige Exposé, das eine detaillierte Beschreibung, hochwertige Bebilderung und präzise Grundrisse enthält. Bitte senden Sie mir hierzu Ihre vollständigen Kontaktdaten.

## **Lage**

- Die Wohnung befindet sich nahe dem Adenauerplatz, nur 90 m vom Kurfürstendamm entfernt, in einer ruhigen Seitenstraße.
- In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kultureinrichtungen sowie Schulen und Kitas, die fußläufig erreichbar sind.
- Die Anbindung an die Autobahn als auch an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: mit der Ringbahn, der U-Bahnstation Adenauer Platz sowie Bus-Linien: M19, M29, X10, 143

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D