

Exposé

Wohnung in Berlin

TRAUMLAGE Großzügige 6-Zi-Altbauwohnung (ca. 200 m²) im Bayerischen Viertel



Objekt-Nr. OM-425538

Wohnung

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
Dietrich

10779 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	202,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	636 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im 3. OG eines Altbaus von 1914 erwartet Sie eine selten groß dimensionierte Eigentumswohnung mit 202 m² Wohnfläche. Die lichte Raumhöhe von 3,60 m schafft ein unvergleichliches, luftiges Gefühl – ideal für Emporen oder kreative Raumgestaltung.

Zwei große Zimmer beeindrucken mit edlen, abgehängten Mahagoni-Decken (ca. 3,40 m) – ein Hauch von zeitloser Eleganz und Behaglichkeit. Der ca. 4 m² Balkon öffnet den Blick weit über Dächer und Grün – perfekt für den ersten Kaffee, Frühstück im Freien oder entspannte Abende unterm Sternenhimmel.

Fenster: Teils originale Holzdoppelkassen (exzellentes Raumklima), teils moderne holzgefertigte Isolierglasfenster – authentische Mischung aus Tradition und Komfort. Kein überladener Stuck, keine historisierenden Türen: Das Haus trug im Zweiten Weltkrieg Bombenschäden im 3. und 4. OG davon und wurde in diesen Bereichen respektvoll in Zeitgemäßer Bauweise wiederaufgebaut.

Böden sind klassische Altbau dielen, in 2 Räumen gewachst bzw. lackiert, in 1 Raum mit Parkett überlegt, die anderen 3 Räume sind Teppich ausgelegt, könnten aber ebenfalls geschliffen werden, da genügend intakt.

Stauraum-Highlights: Begehbarer Hängeboden im hinteren Flur (mit Klapptreppe und Beleuchtung) und ein

25 m² großer, gemauerter Keller mit Feuerschutztür – ideal für Sportausrüstung, Werkstatt, Fitness oder Weltenbummler-Gepäck.

Die Elektroinstallation wurde 1978 komplett erneuert, natürlich UP, und dient nach wie vor allen Ansprüchen, der solide Sicherungskasten mit Einzelabsicherung von Räumen und Großgeräten (Waschmaschine, Herd etc.) rundet ab – das ist langlebige Qualität.

Sanitär: Bad mit Dusche + Wanne, separates Gäste-WC am Eingang.

In der Küche gibt es eine kleine angegliederte Speisekammer und einen Hinterausgang zum wunderschön gestalteten

Hof mit Wiese, Sandkasten und schönem Platz für Beisammensitzen – sogar ein Planschbecken paßt.

Aktuell: Treppenhaus wird renoviert (neuer Anstrich, Marmor- und Stuck-Überarbeitung) – Entrée erstrahlt bald in neuem Glanz. Ein Aufzug ist vorhanden, nach überwinden ein paar weniger Stufen per Rampe sogar mit Rollstuhl nutzbar.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

ANMERKUNGEN:

Transparenz vorab – für Käufer mit Vision und Herz:

Die Wohnung ist aktuell bewohnt und präsentiert sich im gelebten Zustand von drei bis vier Generationen (inkl. ehemaligem Bürobetrieb seit 1978). Sie ist renovierungsbedürftig und genau das macht sie zur wunderbaren Chance: Ein echtes, authentisches Zuhause mit enormem Potenzial.

Wichtig & fair:

- Die Verkäufer übernehmen die komplette Entrümpelung und stellen die Wohnung besenrein zum vereinbarten Übergabetermin zur Verfügung – die Käuferseite muß nichts selbst organisieren.

- Zwischen Kaufpreiszahlung und Übergabe vereinbaren wir ein faires Zeitfenster von mind. 3 Monaten (nötig für Umzug & Entrümpelung).

Diese Wohnung sucht Menschen mit Herz, Vision und finanzieller Kraft – ob als persönliches Traumzuhaus im Herzen Berlins oder als wertstabile Investition mit Entwicklungsperspektive. So oder so als wunderbares Stück Berlin ein wahrer Gewinn!

Wär das was für Sie?

Lage

LAGEBESCHREIBUNG:

Ruhig-grün, zentral & perfekt angebunden – im Herzen des geschichtsträchtigen Bayerischen Viertels:

ruhig, grün und doch mitten im pulsierenden Berlin.

- 200 m zu den U-Bahn Linien U7 und U4 (mit Aufzug)
- 500 m zur Buslinie M46

Grün direkt vor der Tür:

- 200 m (2 Min Fußweg) zum Bayerischenplatz mit schön angelegter Wiese, Springbrunnen und Wasseranlage
- 900 m (10 Min Fußweg oder 1 U-Bahn-Station) zum großen, idyllischen Vollspark Schöneberg/Wilmersdorf mit kleinem Teich – herrlicher Ausblick vom historischen U-Bahnhof, ideal für Spaziergänge, Joggen oder Entspannung

Familien- & Alltagsinfrastruktur: Bäcker, charmante Cafés/Restaurants, Ärzte, Apotheke, Kita, Grundschule, Gesamtschule, verschiedene Geschäfte und ein Einkaufszentrum (Aldi, Edeka, DM & mehr) in Laufnähe.

Historisches Highlight: Albert Einstein lebte nur zwei Straßen weiter (Gedenkstele erinnert daran) – ein Kiez, der schon vor über 100 Jahren kluge und kreative Köpfe anzog.

Kurz: Urbanität & Natur im perfekten Gleichgewicht – in 15–20 Min. am Ku'damm, Schloßstraße, Kreuzberg oder Mitte, und genauso schnell wieder in grüner Ruhe. Ideal für Familien, auch mit heranwachsenden Kindern, sowie für alle, die Balance zwischen „action“ und Erholung zu schätzen wissen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	140,30 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



morgens vor der Tür

Exposé - Galerie



Aussicht Frühling



Aussicht Winter

Exposé - Galerie



Platz Blick nach Süd



Platz Blick nach Nord

Exposé - Galerie



Rathaus vom Park aus



Park

Exposé - Galerie

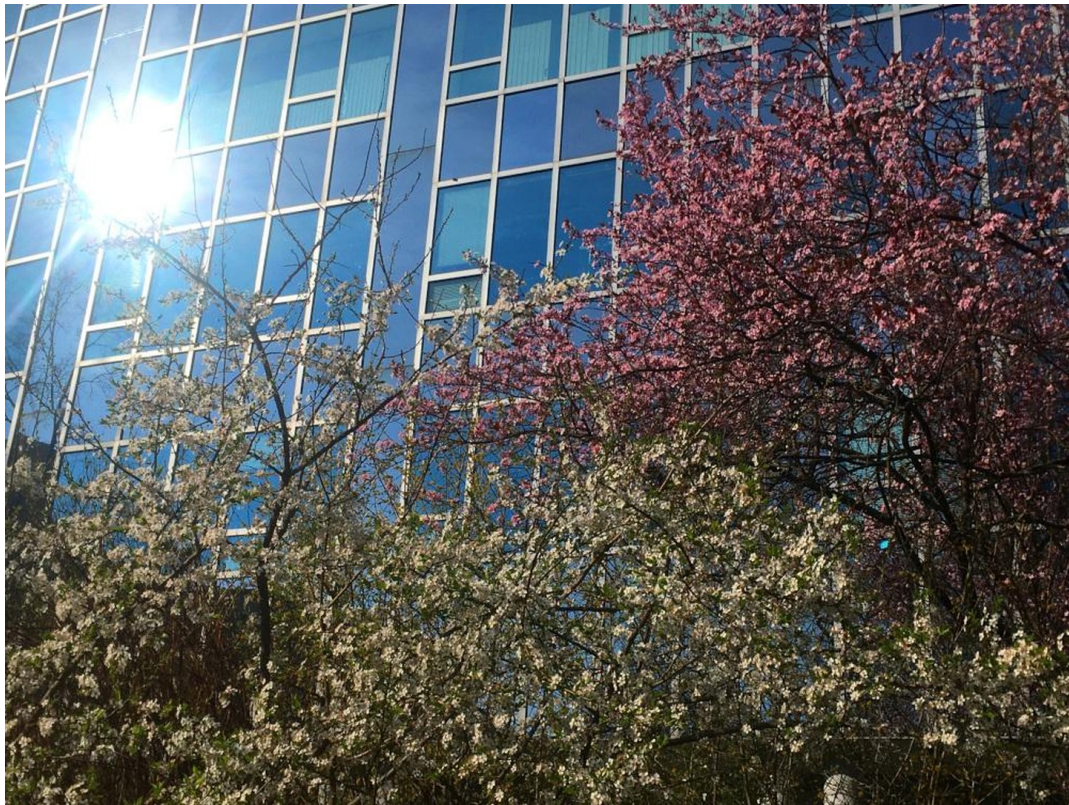


an der Ecke abends



Weg zum Platz

Exposé - Galerie



Weg zum Platz



Aussicht nach Regen

Exposé - Grundrisse

