

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Exklusive 3-Zimmer Wohnung im Güntzel-Kiez



Objekt-Nr. OM-426158

#### Wohnung

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Barbara Naur

10717 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	70,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	70,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	394 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten keine Besichtigungen mehr an.

Diese attraktive ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70,5m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss im Gartenhaus eines gepflegten Altbau-Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Etagen in Berlin-Wilmersdorf unweit der Güntzelstraße.

Die Wohnung besticht durch eine gehobene Innenausstattung mit Kastenfenstern, antiken Türen und Beschlägen, sowie Fischgräten-Parkett im Wohnbereich, Terrakotta-Fliesen in der Küche und hellen Steinfliesen im Bad. Die Deckenhöhe beträgt 3,20 m.

Die Ausrichtung der Wohnung ist in einer Ost/West Achse. Das Schlaf- und Wohnzimmer zeigen nach Westen, Die Küche, das Bad und das Balkonzimmer zeigen nach Osten.

Zudem verfügt sie über einen ruhigen Balkon zum Hof, der zum Entspannen einlädt. Der Balkon bekommt Mittags Sonne und hat Sicht auf den Baum, den Fahrstuhl und die Hauswand gegenüber.

Die Wohnung ist mit einer geölten Vollholz-Einbauküche mit Granit-Stein Spüle ausgestattet, die natürlichen Charme und Wärme ausstrahlt.

Die Wohnung wurde im Jahre 2010 voll saniert. Sämtliche Fenster und Türen wurden instand gesetzt. Im Bad und in der Küche wurden die Holz-Fenster mit neuen Kunststoff Isolier-Fenster ersetzt.

Ein Aufzug erleichtert den Zugang zu allen Zwischen-Etagen. Zur Wohnung hin verbleiben 11 Stufen Treppe.

Ein trockenes, beleuchtetes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Auch eine Steckdose ist dort installiert, zum Beispiel zum Laden von Fahrrad Akkus.

Der Altbau aus dem Jahre 1904 wurde seit 2008 sorgsam vollsaniert. Unter anderem wurde das Dachgeschoss ausgebaut, der Fahrstuhl im Gartenhaus eingebaut, die Steigleitungen erneuert und die Nordwand-Fassade von außen gedämmt.

Mit dieser Top-Wohnung investieren Sie überlegt in Ihre Zukunft, schaffen sich ein angenehmes Zuhause, können sich unabhängig von Vermietern frei entfalten und bekommen eine Immobilie, die sich sehen lassen kann.

## Ausstattung

Die Tür zum Balkonzimmer zum Flur ist im Augenblick nicht im Gebrauch, lagert aber geschützt im Keller.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im begehrten Güntzel-Kiez, einem ruhigen, urbanen und exklusivem Stadtteil in Berlin, Charlottenburg-Wilmersdorf.

Die Gegend zeichnet sich durch prachtvolle Altbauten und einladende Grünanlagen und ihrer zugleich ruhigen und zentralen Lage aus.

Mit seiner gehobenen Infrastruktur bietet der Güntzel-Kiez eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Die Güntzel -, Uhland - und Berliner Straße in unmittelbarer Nähe bieten Einkaufsmöglichkeiten für den Alltag sowie hochwertige Feinkostläden und exklusive

Boutiquen. Diverse etablierte Cafés und Restaurants sorgen für eine gediegene Atmosphäre und laden zum Verweilen ein.

Der Güntzel-Kiez ist ein ideal angebundener, urbaner Wohnstandort. Er bietet eine exzellente Anbindung durch die U-Bahn-Linien U3, U7 und U9 und den Buslinien 101 und 249 sowie eine schnelle Zufahrt zur Stadtautobahn (A100).

Der Kurfürstendamm ist fußläufig erreichbar.

In kurzer Fußdistanz von der Wohnung befinden sich der Wilmersdorfer Volkspark, der Nikolsburger Platz und der Prager Platz mit Spielplätzen, Springbrunnen und altem Baumbestand. Auch finden sich in der Gegend reichlich Schulen und Kindergärten, was die Gegend zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

Berufstätige schätzen ebenfalls die lebendige und dennoch sichere Atmosphäre des Viertels, besonders mit einer so ruhig gelegenen Wohnung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Balkonzimmer

# Exposé - Galerie



Sicht beim Eintreten



Balkonzimmer, Flur rechts

# Exposé - Galerie



Balkonzimmer, Balkontür



Nische im Balkonzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Stuckrosette im Balkonzimmer

# Exposé - Galerie



Balkonzimmer, Schlafzimmertür



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Türen



Schlafzimmer, Wohnzimmertür

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer vom Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Badezimmertür



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Küche vom Flur, Kammertür

# Exposé - Galerie



Küche



Kammer

# Exposé - Galerie



Details



Haustür

# Exposé - Galerie



Zugang zum Hof und Hinterhaus

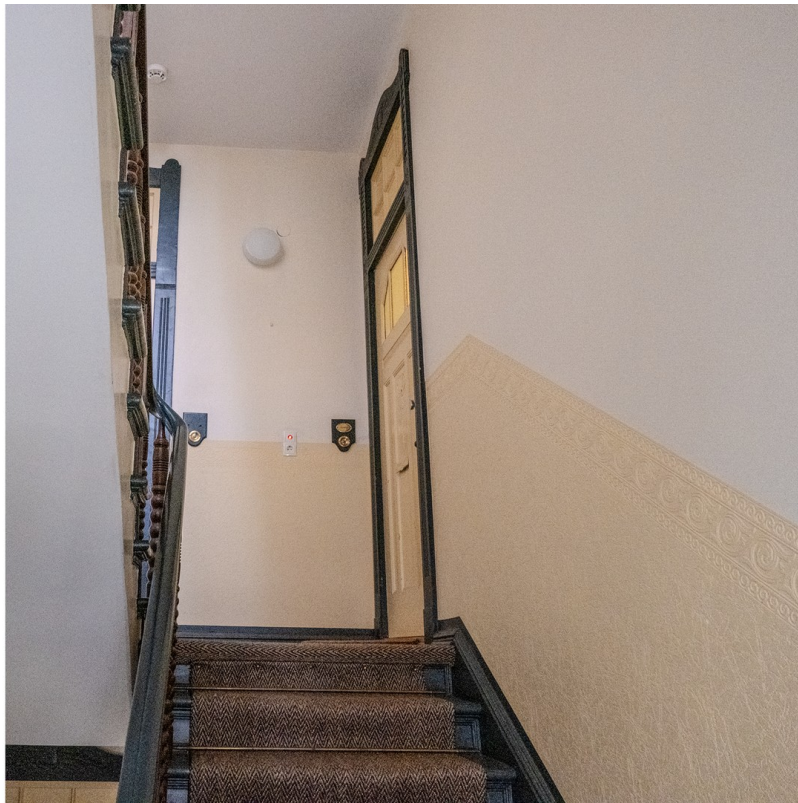


Hof, Fahrradstellplatz, Aufzug

# Exposé - Galerie



Treppenhaus, Aufzug



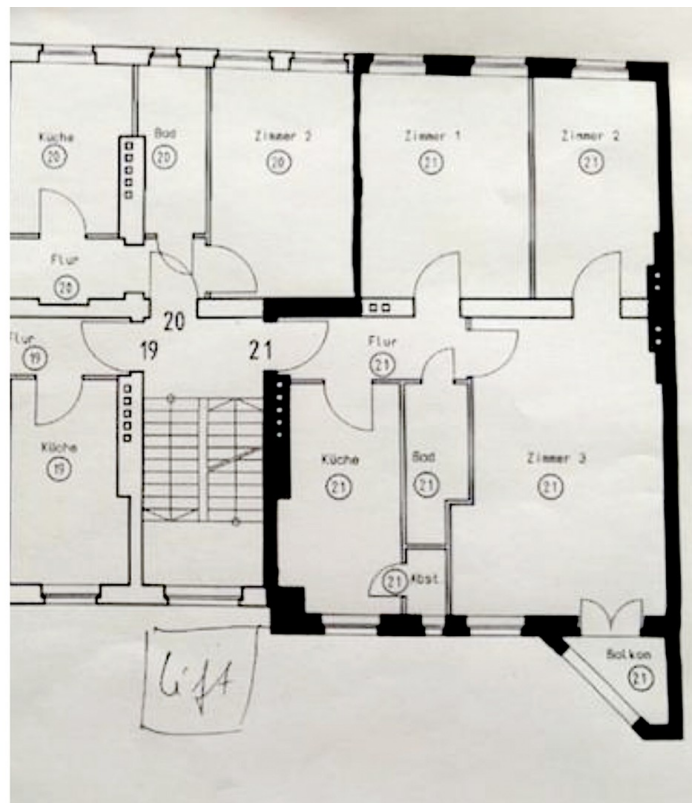
Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss