

Exposé

Wohnung in Berlin

PROVISIONSFREI: Sanierter Altbau-Traum mit Kamin & Privatstraße an der Grenze zu Friedenau



Objekt-Nr. OM-442014

Wohnung

Verkauf: **942.000 €**

12163 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1906	Zustand	Neuwertig
Etagen	5	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	129,44 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	580 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sanierter Altbau-Traum an der Grenze zu Friedenau –mit Kamin, vier Zimmern, zwei hochwertigen Bädern, Einbauküche, Flügeltüren, Stuck, Balkon mit Morgensonne und einer Privatstraße mit Parkplätzen, vollständig bezugsfertig und provisionsfrei - direkt vom Eigentümer.

Objektbeschreibung

Diese Wohnung wurde im Jahr 2018 umfassend saniert. Sämtliche Leitungen wurden erneuert, eine neue hocheffiziente Gastherme von Viessmann sowie neue Heizkörper installiert. Zudem wurden die Küche sowie die zwei Bäder vollständig neu gestaltet. Die Böden wurden aufgearbeitet, die Wände glatt verputzt und der Stuck freigelegt. Auch die originalen Doppelkastenfenster sowie Türen inklusive Beschläge wurden sorgfältig aufgearbeitet.

Geblieden ist das Beste des Altbaus: Flügeltüren, Stuckdecken, Parkett, Dielen und Terrazzo. Hinzugekommen ist Qualität und Komfort: Keramag, Grohe, Siemens und ein Morsø-Kaminofen.

Das Hochparterre mit Friedenauer Vorgarten hat an drei Seiten der Wohnung Fenster (etwa 2,5 Meter über Straßenniveau) mit Blick ins Grüne. Somit bietet die Wohnung überraschend viel Licht ohne Einblicke von außen, angenehme Raumtemperaturen im Sommer und nur zehn Stufen bis zur Haustür.

Wohnzimmer & Balkon

Der Kaminofen macht diesen Raum im Winter zu einem Ort, an dem man den Abend besonders gerne verbringt – und im Sommer öffnen sich die Balkontüren zur Morgensonne. Mit knapp 30 m² und einem eleganten Erker bietet das Wohnzimmer großzügig Platz für eine Sitzecke und einen Esstisch.

Küche

Der restaurierte Terrazzo-Boden ist ein echter Blickfang – und selten genug, um besonders hervorgehoben zu werden. Die extrahohe Einbauküche mit Siemens-Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, Miele-Dunstabzugshaube und Blanco-Spüle bietet besonders viel Stauraum und lässt beim Kochen keine Wünsche offen.

Weitere Zimmer

Auch die drei weiteren Zimmer sind großzügig geschnitten mit großen Fenstern und lassen sich sowohl als Schlaf- als auch als Arbeitszimmer nutzen. Alle Räume verfügen über eine eigene Tür zum Flur, was Privatsphäre und flexible Nutzung ermöglicht. Zwei der Zimmer sind zudem über originale Flügeltüren miteinander verbunden, wodurch zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten entstehen.

Hauptbadezimmer

Das moderne Bad mit Badewanne, Regendusche, Waschtisch und Unterschrank, XXL-Spiegel und Handtuchheizkörper ist mit Sanitär von Keramag sowie Armaturen von Grohe ausgestattet und wurde 2018 komplett saniert. Die Leitungen wurden erneuert, Wände neu aufgebaut und Fliesen auf 45° geschnitten für einen schlichten und hochwertigen Stil.

Gästebadezimmer & Hauswirtschaftsraum

Das Gästebadezimmer mit zweiter Toilette, Dusche und Waschtisch wurde in gleicher hochwertiger Qualität saniert und eignet sich ideal für Kinder oder Gäste. Direkt daneben befindet sich der Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner.

Flur

Der großzügige Flur mit Zugang zu allen Zimmern verfügt über eine originale Vorratskammer und bietet ausreichend Platz für Garderobe sowie Schuhschränke.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sonstiges

Das Haus selbst ist in guten Händen: eine professionell verwaltete Eigentümergemeinschaft, überwiegend von Eigentümern bewohnt, mit einer 2015 sanierten Hinterfassade, einem Dachgeschossausbau aus 2001 und einer frisch sanierten Remise (2023). Es sind keine großen Investitionen oder Sonderumlagen geplant.

Zum Energieausweis: Der Bedarfsausweis weist Klasse E aus (139,8 kWh/(m²a), gültig bis 31.07.2032). Der tatsächliche Jahresverbrauch der aktuellen Bewohner – zwei Erwachsene, zwei Kinder – liegt seit Jahren bei 2.400 kWh Strom und 10.000 kWh Gas. Das entspricht dem Verbrauch eines sparsamen Zweipersonenhaushalts in einer 60-m² Wohnung. Verbrauchsnachweise liegen auf Anfrage vor.

Besichtigungsanfragen bitte ausschließlich schriftlich mit kurzen Angaben zur Finanzierungssituation, zum Nutzungszweck und zum gewünschten Übernahmedatum.

Lage

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Einbahnstraße – und trotzdem ist alles in unmittelbarer Nähe. Cafés, Restaurants, Parks, Wochenmärkte, Kinos, Theater und die Schloßstraße sind fußläufig erreichbar; gute Schulen, Kitas und Spielplätze liegen direkt um die Ecke.

Die angrenzende Privatstraße mit Schrankensystem bietet Bewohnern eigene Parkplätze – in dieser Lage ein echter Vorteil. Zusätzlichen Stauraum bietet ein trockener Keller mit neuen Trenngittern, ergänzt durch einen separaten Fahrradkeller. Der große Gemeinschaftsgarten mit der 2023 sanierten Remise bietet viele Möglichkeiten, u.a. Kindern Platz zum Spielen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S1 bringt Sie in 15 Minuten zum Potsdamer Platz, die U9 in unter 10 Minuten zum Zoologischen Garten und diverse Buslinien bieten eine Verbindung zu verschiedenen Zielen in der Stadt, unter anderem direkt zum Hauptbahnhof. Die Stadtautobahn ist in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, erreicht auch die Natur des Grunewalds, verschiedene Seen und die Domäne Dahlem in kürzester Zeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Kamin



Detail Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Detail Erker



Türbeschlag



Stuck

Exposé - Galerie



Stuck



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Kaffeabar

Exposé - Galerie



Küche



Blick auf Hinterhof



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbad



Regendusche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Sitzecke Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flügeltür

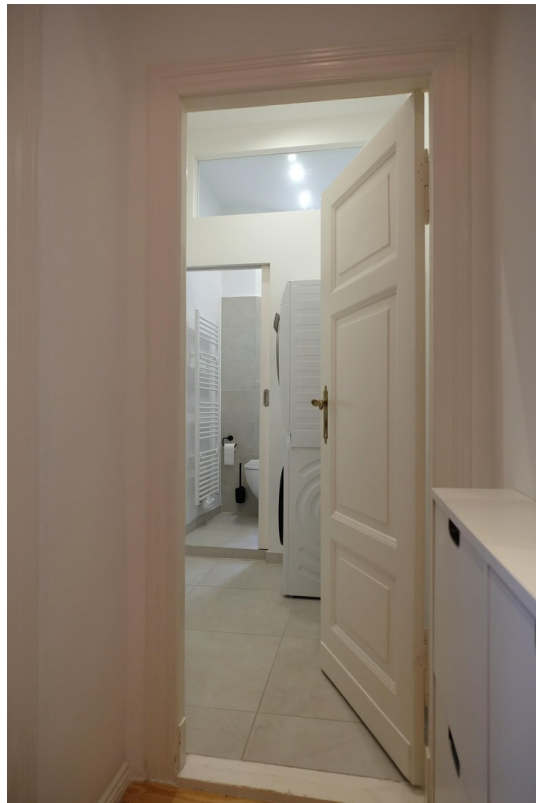


Stuck

Exposé - Galerie



Flur



HWR und Gästebad

Exposé - Galerie



Gästebad



Hausflur



Hinterhof

Exposé - Galerie



Fassade (neu 2015)



Blick auf Remise

Exposé - Galerie

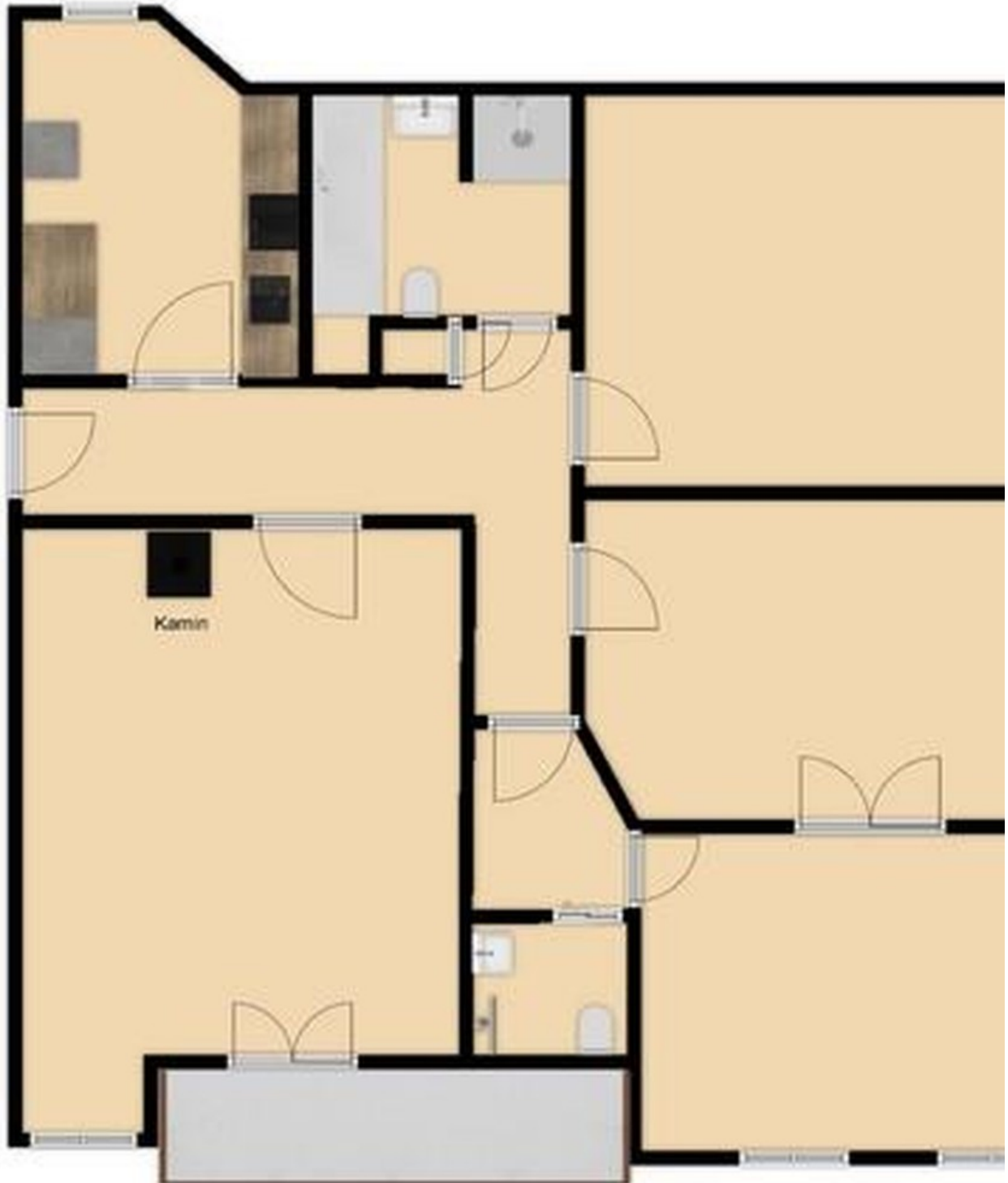


Hausansicht



Grundriss nach Renovierung

Exposé - Grundrisse



Grundriss nach Renovierung