

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**3 Zimmer | 2 Balkone | Weitblick | lichtdurchflutet |  
Aufzug | kernsanierter Altbau**



Objekt-Nr. OM-445830

### Wohnung

Vermietung: **2.170 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Moesner

Schöneberger Str. 9  
12163 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	177 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie die perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort in einem liebevoll sanierten Berliner Altbau in unmittelbarer Nähe der Schlossstraße in Steglitz. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur einen stilvollen Rückzugsort, sondern auch eine erstklassige Lage in Berlin.

## Ausstattung

Charmantes Jugendstilhaus:

Einzigartiger Charme eines sanierten Altbaus, kombiniert mit der Effizienz eines KfW55-Energieeffizienzhauses.

Perfekte Lage:

Genießen Sie die zentrale, gut angebundene Lage und die Nähe zur lebendigen Schloßstraße.

Privater Außenbereich:

Die Wohnung verfügt über einen schönen Balkon – perfekt für Ihre Auszeiten im Freien.

Großzügige Raumhöhe:

Die Deckenhöhe beträgt bis zu 3,2m.

Elegante Architektur:

Die repräsentative und elegante Gestaltung des Gebäudes spiegelt seinen historischen Charakter wider.

Liebevolle Details:

Die originalen Eingangstüren wurden sorgfältig restauriert, um den nostalgischen Altbauflair wiederzubeleben.

Exklusive Ausstattung:

Hochwertige Materialien wie Natursteinfliesen und Fischgrätenparkett aus heller Eiche setzen luxuriöse Akzente.

Designer Badezimmer:

Ausgestattet mit edlen Dornbracht Armaturen und stilvollen Sanitärobjekten.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt in der Schöneberger Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zur lebhaften Schloßstraße, die sich vom Walther-Schreiber-Platz bis zum Rathaus Steglitz über 1,5 km erstreckt und eine große Auswahl an Einkaufszentren und Geschäften bietet.

Die Umgebung besticht durch ihre exzellente Anbindung und die Nähe zu bedeutenden Attraktionen, diversen Einkaufsmöglichkeiten, dem einzigartigen „Kiez“-Flair sowie zahlreichen Restaurants und Bars.

Erleben Sie das dynamische Stadtleben in einem der begehrtesten Viertel Berlins.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	32,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



moderne EBK

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Zimmer 2

# Exposé - Galerie

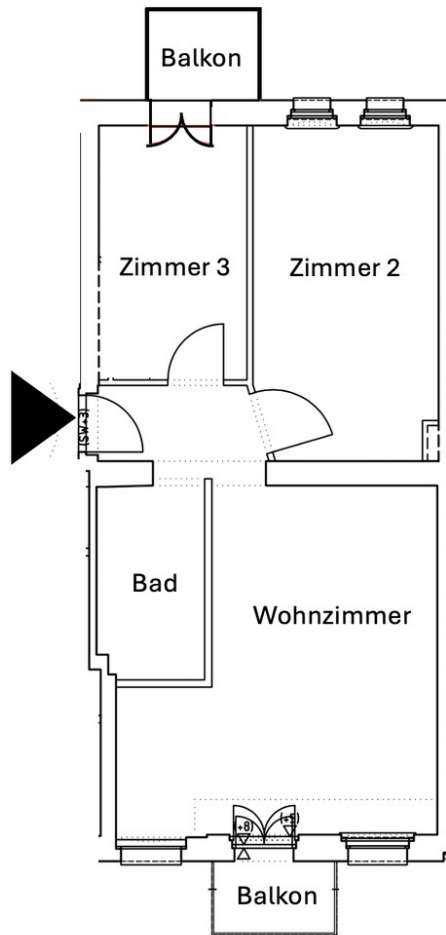


Balkon Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Grundriss