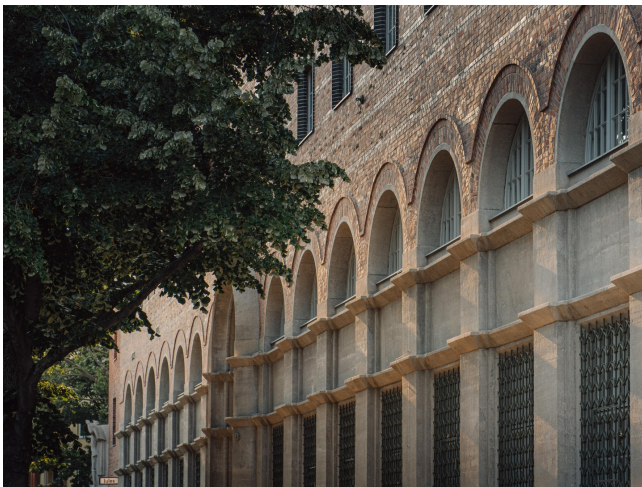


Exposé

Wohnung in Berlin

Stilvoll ankommen – lichtdurchflutetes Wohnen in bester Lage



Objekt-Nr. OM-446804

Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Laura Hallmann

Geisbergstraße 8
10777 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1925	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,30 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	254 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Geisbergstraße 8 in Berlin Schöneberg befindet sich diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 48,3 m². Die Wohnung ist Teil eines gepflegten, architektonisch klar strukturierten Wohnensembles in zentraler Lage der Hauptstadt.

Die Einheit überzeugt durch ein offenes, funktionales Raumkonzept und eine sehr gute natürliche Belichtung. Großzügige Rundbogenfenster prägen die Wohnräume und sorgen für eine gleichmäßige Lichtführung sowie ein ruhiges, ausgewogenes Raumgefühl.

Die Materialität ist hochwertig und bewusst zurückhaltend gewählt. Echtholzparkett, klare Linien und eine reduzierte Gestaltung bestimmen den Charakter der Wohnung und unterstreichen den modernen Gesamteindruck.

Die Wohnung befindet sich in einem im Dezember 2019 kernsanierten Altbau, der sich durch eine hochwertige bauliche Ausführung, eine zurückhaltende architektonische Gestaltung und eine klar strukturierte Gebäudekonzeption auszeichnet. Das Ensemble vermittelt insgesamt eine homogene und wertige Gesamtwirkung.

Ein begrünter Innenhof bildet das zentrale Element der Anlage. Er schafft einen geschützten, ruhigen Innenraum und steht in bewusstem Kontrast zur urbanen Umgebung. Gleichzeitig fungiert er als verbindendes Element innerhalb des Ensembles und trägt maßgeblich zur hohen Aufenthalts- und Wohnqualität bei.

Ausstattung

Wohn- und Küchenbereich

Der Wohn- und Küchenbereich bildet den zentralen Raum der Wohnung. Die offene Gestaltung ermöglicht eine fließende Verbindung der Funktionsbereiche und unterstützt ein modernes, zeitgemäßes Wohnverständnis.

Die Einbauküche von SieMatic ist hochwertig integriert und fügt sich formal ruhig in das Gesamtbild ein. Sie verbindet Funktionalität mit klarer Gestaltungssprache.

Schlafbereich

Der Schlafraum ist ruhig gelegen und profitiert ebenfalls von der guten Belichtung. Die Proportionen sind ausgewogen und ermöglichen eine flexible Nutzung sowie eine klare Möblierung.

Badezimmer

Das Badezimmer ist in einem ruhigen, sandfarbenen Materialkonzept gehalten. Eine bodengleiche Dusche sowie ein Doppelwaschbecken prägen die Ausstattung. Armaturen von Duravit und Hansgrohe ergänzen das Gesamtbild und unterstreichen den hohen Qualitätsstandard.

Ausstattung im Überblick

- SieMatic Einbauküche
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Doppelwaschbecken
- Armaturen von Duravit und Hansgrohe
- Optionale Übernahme der hochwertigen Möblierung
- Fußbodenheizung
- Vollständiges KNX- System

- Concierge Service

- Kellerraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Geisbergstraße zählt zu den etablierten innerstädtischen Wohnlagen in Berlin Schöneberg.

Die Umgebung bietet eine sehr gute infrastrukturelle Versorgung mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahnhöfe Wittenbergplatz (U1, U2, U3) sowie Viktoria-Luise-Platz (U4) sind fußläufig erreichbar. Der Kurfürstendamm und das KaDeWe befinden sich in kurzer Distanz.

Die Lage verbindet zentrale Erreichbarkeit mit einer gewachsenen, hochwertigen Wohnstruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



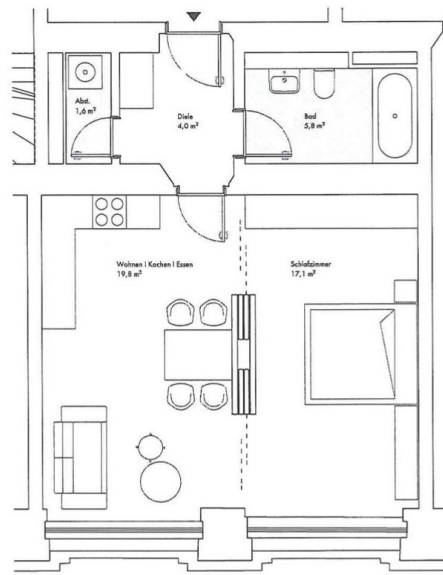
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohnfläche nach WoFlV

Wohnen Kochen Essen	19,8 m ²	Diele	4,0 m ²
Schlafzimmer	17,1 m ²	Abstellraum	1,6 m ²
Bad	5,8 m ²		

Summe..... 48,2 m²



GEISBERG
BERLIN