

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Repräsentative und sehr ruhige 5-Zimmer+1-Wohnung in direkter Kurfürstendamm-Nähe



Objekt-Nr. OM-447254

### Wohnung

Verkauf: **1.300.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Betge

10709 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	193,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	790 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine bisher genutzte Kanzlei wird hier als großzügige, sehr zentral gelegene, dennoch sehr ruhige 5-Zimmer-Wohnung mit einem zusätzlichen 20m<sup>2</sup>-Raum im Souterrain verkauft. Der Zustand der Altbau-Räumlichkeiten mit hohen Decken und Fischgrät-Parkett ist sehr gepflegt und es bedarf wenig renovierungsbedarf. Auch die Raumnutzung und Gestaltung ist flexibel anpassbar, da es ursprünglich zwei Wohneinheiten waren. Ein Großteil der Zimmer liegt zum stillen Innenhof, der von der Hausgemeinschaft als grüne Oase gepflegt wird, allerdings ist auch die Straße sehr ruhig und wird nur von Anwohnern genutzt. Der zusätzliche Raum wurde ursprünglich als Aktenarchiv genutzt und kann entweder als Zimmer, Studio oder Fitnessraum genutzt werden und ist über eine Treppe mit der Wohnung direkt verbunden. Hier stand der Server des Büros, deshalb ist auch eine LAN-Verkabelung in fast alle Räume noch vorhanden.

## Ausstattung

Selbstverständlich ist es auch wieder möglich, die Räumlichkeiten als Büro, Kanzlei oder Praxis zu nutzen.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir suchen jemanden, der in die gewachsene Hausgemeinschaft passt und bitten aus diesem Grund von Makleranfragen abzusehen. Diese Immobilie wird privat verkauft und es fällt keinerlei Provision an!

## Lage

Die Wohnung liegt nur wenige Meter in einer kleinen Nebenstraße direkt vom Kurfürstendamm abgehend. Die Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig ideal, 300m zum U-Adenauer Platz und 700m zum S-Charlottenburg sowie Buslinien in alle Himmelsrichtungen. Neben den hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten in der Wilmersdorfer Straße ist kulturell auch die Schaubühne fußläufig erreichbar.

Schulen aller Art bis hin zur Waldorfschule und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Haupteingangstür zur Wohnung



Empfang

# Exposé - Galerie



Raumtrenner-Schiebetür



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Parkett-Schwelle



zusätzlicher Raum Souterrain

# Exposé - Galerie



zusätzlicher Raum Souterrain



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Treppenhaus



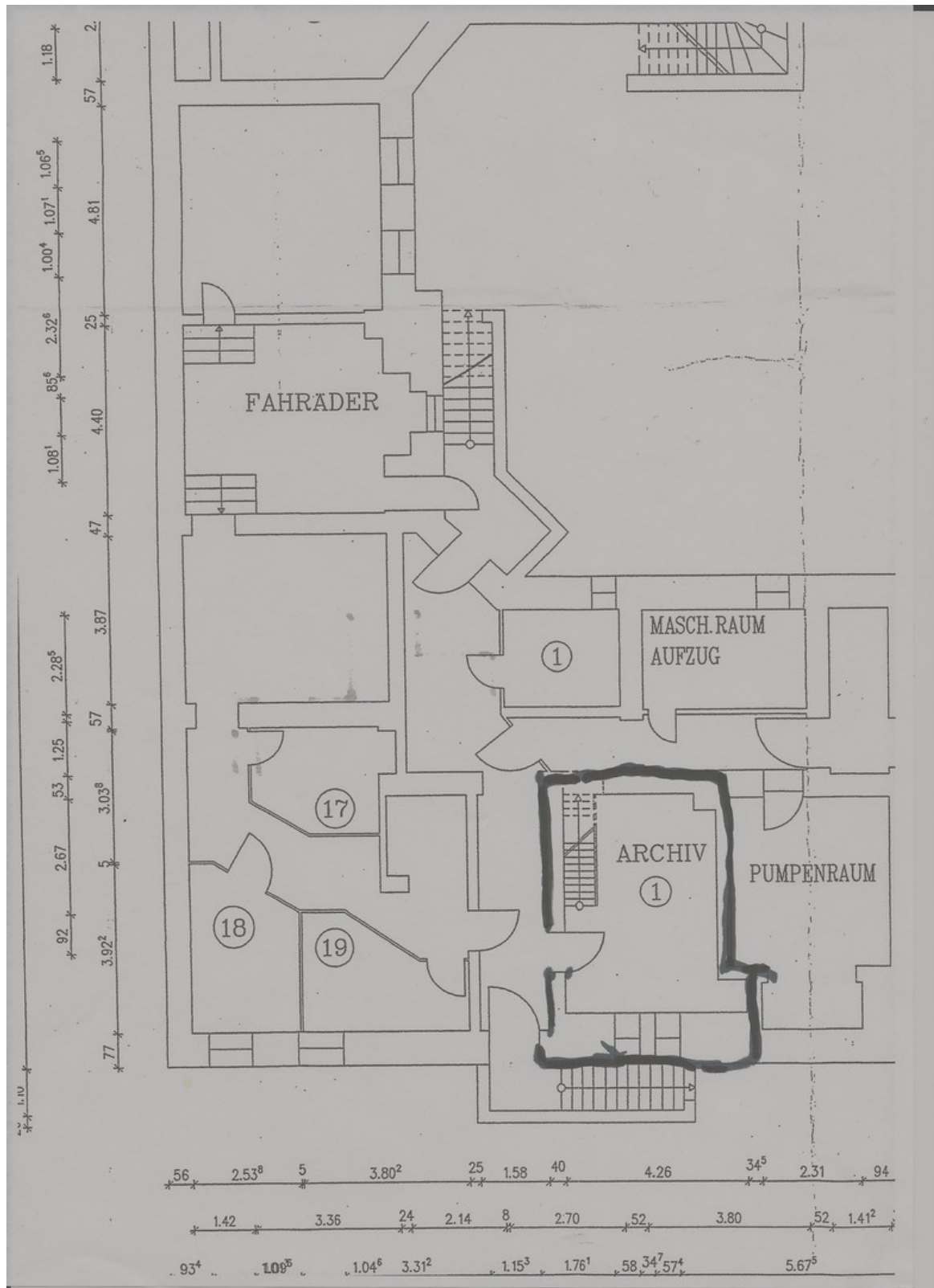
Ruhiger Innenhof

# Exposé - Galerie



Ruhiger Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Grundriss zusätzlicher Raum

# Exposé - Grundrisse

