

Exposé

Wohnung in Berlin

**Stilvolle 6-Zi.-Altbauwohnung mit Aufzug+Weitblick in
Berlin-Wilmersdorf,bezugsfrei von privat**



Objekt-Nr. OM-448725

Wohnung

Verkauf: **1.250.000 €**

10717 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	159,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	159,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	804 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stilvolle, lichtdurchflutete 6 Zimmer Altbauwohnung im 4.OG Vorderhaus mit Westbalkon und Weitblick, 6 Zimmern, 2 Bädern und zwei Zugängen in begehrter ruhiger zentraler Innenstadtlage

Diese außergewöhnliche 6 Zimmer Wohnung befindet sich in einem herrschaftlichen Berliner Altbau aus dem Jahr 1911, der durch seinen repräsentativen Eingangsbereich, einen liebevoll angelegten Vorgarten sowie einen begrünten Innenhof beeindruckt. Das gepflegte Treppenhaus und ein Aufzug unterstreichen den gehobenen Charakter des Hauses. Die kleine Eigentümergeinschaft sorgt für eine angenehme Atmosphäre – die Wohnungen werden überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt. Das Gebäude besteht aus einem Vorderhaus mit lediglich zwei Wohnungen pro Etage sowie zwei Seitenflügeln mit jeweils nur einer Wohnung pro Etage – ein seltenes Maß an Privatsphäre mitten in der Stadt.

Die großzügig geschnittene Wohnung bietet auf sechs Zimmern ein ideales Zuhause für große Familien oder Menschen mit Platzbedarf. Vier Schlafzimmer – zwei davon mit praktischen Hochbetten – bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das große Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Westbalkon eröffnet einen weiten Blick über die Stadt und lädt zum Entspannen ein. Ergänzt wird der Wohnbereich durch ein großzügiges Esszimmer mit offener Küche, das zum zentralen Treffpunkt des täglichen Lebens wird.

Zwei Badezimmer – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – bieten Komfort und Flexibilität im Alltag. Ein separater Raum für Waschmaschine und Trockner sorgt für zusätzliche Funktionalität. Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnlich großzügige Stauraum: Drei Hängeböden, Einbauschränke, sowie eine große und eine kleine Kammer schaffen Ordnung und Platz.

Ein weiteres Highlight sind die zwei möglichen, voneinander unabhängigen Zugänge zur Wohnung – sowohl über das Treppenhaus des Vorderhauses als auch über das des Seitenflügels. Dies eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Zur Wohnung gehört zudem ein trockenes Kellerabteil. Die Beheizung erfolgt über günstige Fernwärme. Optional können zwei separate Tiefgaragenstellplätze mit jeweils eigenem Grundbuch erworben werden.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus Ruhe und Urbanität: Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Fahrradstraße mit ausschließlich Anliegerverkehr und gleichzeitig äußerst zentral. Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – mehrere U-Bahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem lädt der nahegelegener Volkspark zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

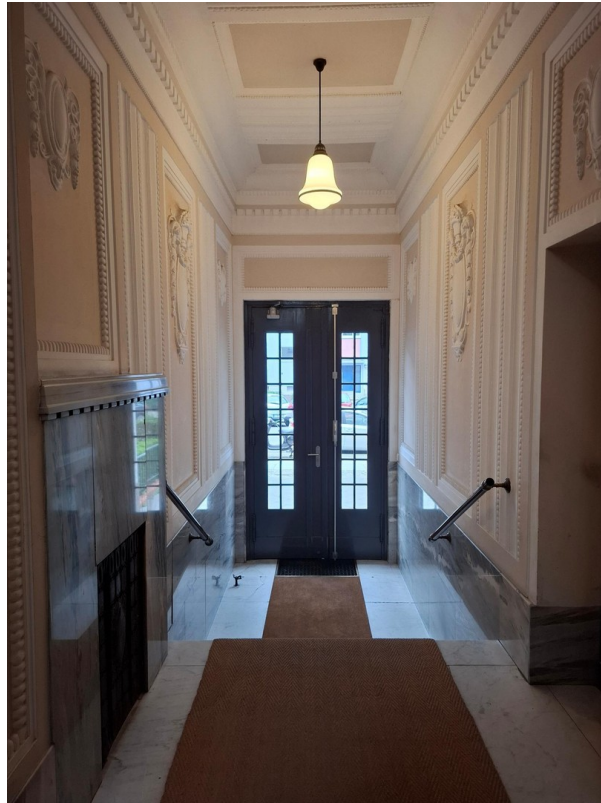
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	111,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

