

Exposé

Wohnung in Berlin

**Sehr schöne 3 Zimmer Altbauwohnung 85qm, 4.OG, VH,
Provisionsfreie, Bezugsfrei in Berlin Schöneberg**



Objekt-Nr. OM-454930

Wohnung

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Lars Dicht

Brunhildstr. 7
10317 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	215 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- Ca. 85 m² Wohnfläche
- 4. Obergeschoss
- Kamin für Feuerholz
- Bezugsfrei
- Klassischer Berliner Altbaucharme
- Ca. 3 Meter hohe Decken
- Stilvolle Stuckdecken in zwei großen Vorderzimmern
- Abgeschliffene originale Dielenböden
- Erneuerte Elektrik
- Energieeffizienzklasse C
- Sehr effizienter Grundriss mit minimalem Fluranteil
- Ruhige Wohnlage in der Brunhildstraße
- S-Bahnhof Julius-Leber-Brücke am Ende der Straße
- Kleine WEG mit nur 12 Eigentümern
- Ausschließlich eigentümergeführte Hausgemeinschaft
- Gepflegtes Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft
- Besonders geeignet für Eigennutzer
- Sehr gefragte Lage in Berlin-Schöneberg

Diese charmante Altbauwohnung in der Brunhildstraße befindet sich im 4.

Obergeschoss eines gepflegten Berliner Altbaus in besonders ruhiger Wohnlage von Schöneberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² überzeugt die Wohnung durch ihren klassischen Altbaucharme, großzügige Raumwirkung und einen außergewöhnlich gelungenen Grundriss.

Die rund 3 Meter hohen Decken verleihen den Räumen ein luftiges und repräsentatives Wohngefühl. Besonders die beiden großen Vorderzimmer beeindrucken mit stilvollen Stuckdecken, die den historischen Charakter der Wohnung unterstreichen. In allen Wohnräumen wurden die originalen Dielenböden sorgfältig abgeschliffen und aufgearbeitet, wodurch die Wohnung ihren authentischen Altbaucharakter bewahrt und gleichzeitig einen gepflegten Gesamteindruck vermittelt.

Dank des sehr effizienten Schnitts wird die Wohnfläche optimal genutzt – nahezu

ohne klassische Flurflächen stehen die Quadratmeter vollständig als Wohnraum zur Verfügung. Zusätzlich wurde die Elektrik der Wohnung bereits erneuert, was modernen Wohnkomfort mit dem Charme des Altbaus verbindet. Der vorhandene Energieausweis weist zudem die Energieeffizienzklasse C aus. Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben und eignet sich daher ideal für Eigennutzer oder Käufer mit kurzfristigem Einzugswunsch.

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und gewachsenen Eigentümergeinschaft: Die WEG besteht aus lediglich 12 Eigentümern, die ausschließlich selbst im Haus wohnen und eine freundliche, gepflegte Hausgemeinschaft bilden. Dies trägt maßgeblich zur ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre des Hauses bei. Dadurch eignet sich die Wohnung insbesondere für Eigennutzer, die Wert auf ein gepflegtes, ruhiges und harmonisches Wohnumfeld legen.

Eine Wohnung für Menschen, die den besonderen Charakter eines Berliner Altbaus in ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage zu schätzen wissen.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Lage in Berlin-Schöneberg zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Berlins und verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Grünflächen befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig bietet die Brunhildstraße ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahnhaltestelle Julius-Leber-Brücke befindet sich zudem direkt am Ende der Straße und sorgt für eine schnelle Verbindung in viele Teile der Stadt.

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

Exposé - Galerie



Hausfassade Brunhildstr.



Zimmer 1 mit Blick in Zimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1 mit Blick in Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Blick in Zimmer 2



Zimmer 2 mit KI Einrichtung

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2 mit Blick in Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3 mit KI Einrichtung

Exposé - Galerie



Zimmer 3 mit Fenster zum HH



Zimmer 3 mit Fenster zum HH

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche & Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

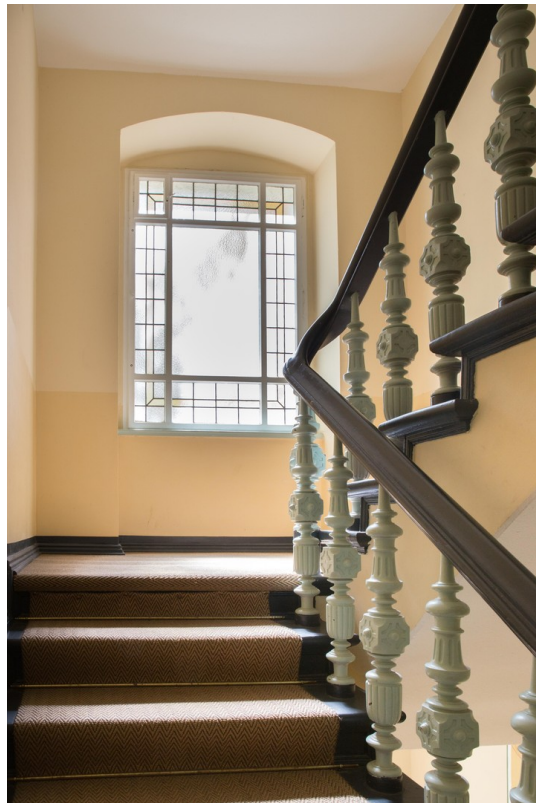


Stuck in den 2 großen Zimmern

Exposé - Galerie

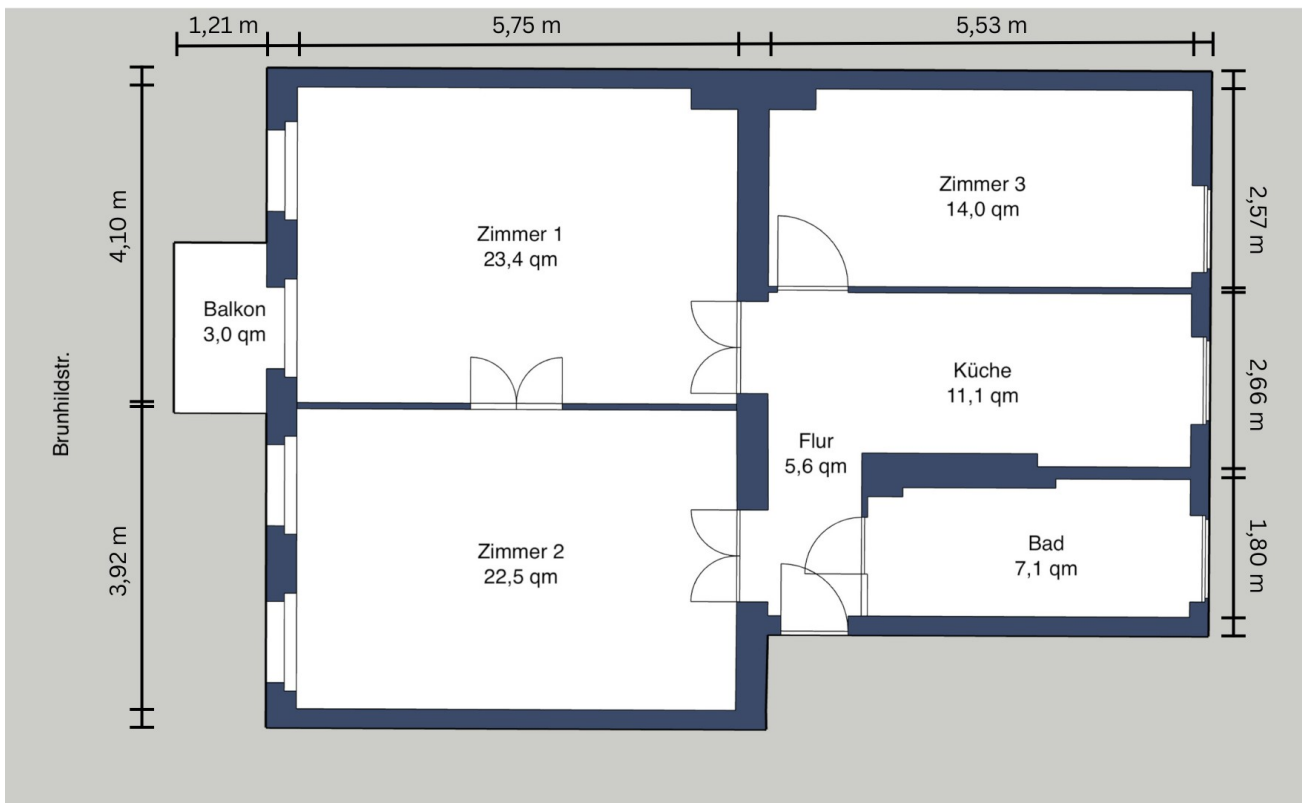


Treppenhaus



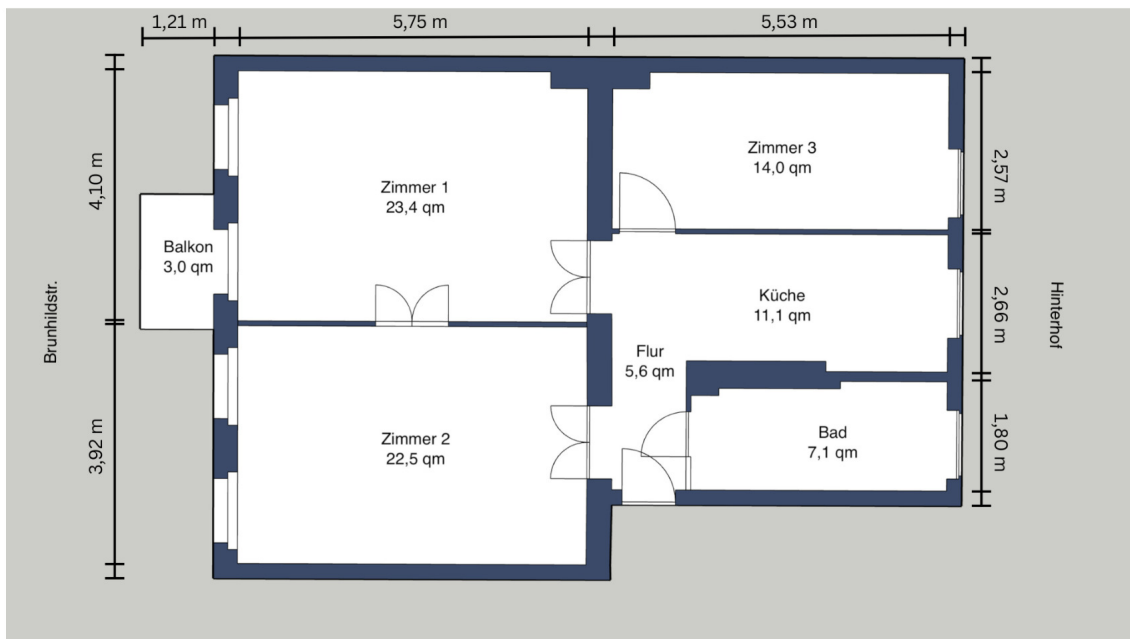
Treppenhaus mit Sisalteppich

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Klasse C

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

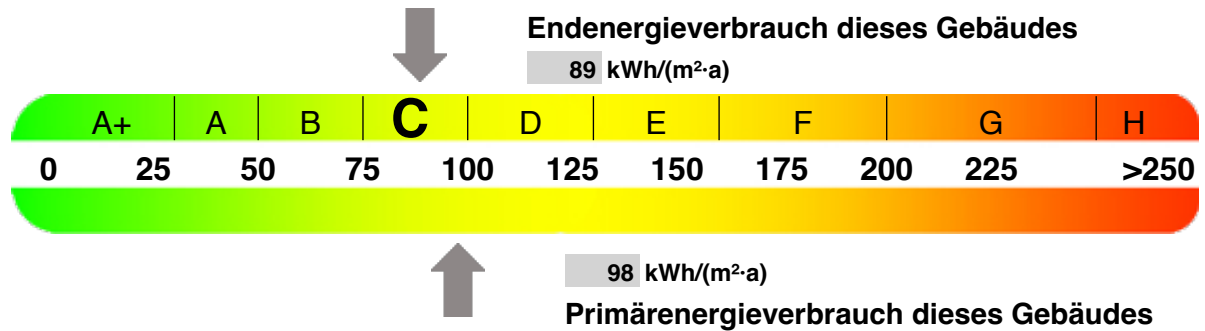
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2018-001776820

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



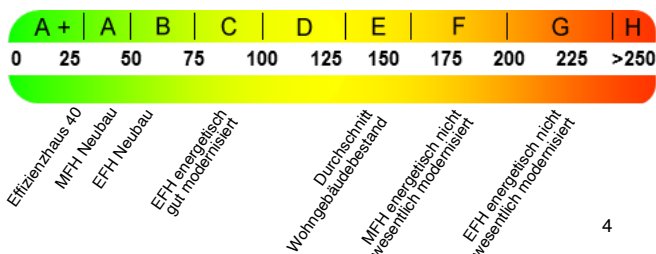
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

89 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H	1,1	113239	25218	88021	0
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	105089	25222	79867	0
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	118507	25196	93311	0

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls