

Exposé

Wohnung in Berlin

Exklusive Altbauwohnung mit Charme in Berlin-Halensee



Objekt-Nr. OM-456065

Wohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Brückner

10711 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	94,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	266 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Gründerzeitwohnung aus dem Jahr 1910 befindet sich im Hochparterre eines repräsentativen Vorderhauses im begehrten Stadtteil Berlin-Halensee. Die 3,5-Zimmer-Wohnung bietet ca. 94 m² Wohnfläche und überzeugt mit klassischem Altbauflair: Hohe Decken, eleganter Stuck (teilweise vergoldet) und hochwertiger Parkettboden schaffen ein luftiges und edles Ambiente.

Der durchdachte Grundriss verbindet Funktionalität mit Komfort. Vom zentralen Flur aus sind alle Räume direkt zugänglich: ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Zugang zum ruhigen Ostbalkon, ein sehr ruhiges Schlaf- bzw. Kinderzimmer zur Hofseite, eine 2023 neu ausgestattete Küche, ein Bad mit Badewanne sowie ein große Kammer mit viel Stauraum.

Das Gebäude befinden sich in exzellentem Zustand. Es bestehen solide Rücklagen und keine anstehenden Maßnahmen – eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Fazit: Historischer Charme trifft auf zeitgemäßen Wohnkomfort in einer der gefragtesten Lagen Berlins. Einziehen und wohlfühlen!

Fazit: Urbanes Leben trifft auf entspanntes Wohnen – eine Toplage mit hohem Lebenswert!

Ausstattung

- * Altbaucharme
- * Drei sehr schöne Zimmer
- * Hohe Decken
- * Parkettböden
- * Ostbalkon
- * Einbauküche von 2023
- * Gaszentraltherme BJ 2017
- * Warmwasserboiler BJ 2026
- * Kellerabteil
- * Kammer in der Wohnung mit viel Stauraum

Weitere Angaben

Objektzustand: gepflegt

Ohne Käuferprovision da Verkauf von Privat

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die sehr ruhige Hektorstraße liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Berlins – dem eleganten Stadtteil Halensee in Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Umgebung bietet eine exzellente Infrastruktur, gepflegte Altbauten und eine ruhige, grüne Atmosphäre. Der Kurfürstendamm ist fußläufig erreichbar, ebenso wie die S-Bahn-Station Halensee sowie S-Bahn- und Regionalbahn-Station Charlottenburg mit schneller Anbindung in die Innenstadt. Naherholung bieten der Lietzensee, der Halensee und der Grunewald – perfekt für

Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kitas und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Großes Wohnzimmer



Balkonzimmer

Exposé - Galerie



Balkonzimmer



Zimmer zum Hof

Exposé - Galerie



Zimmer zum Hof



Blick Diele vom Eingang aus

Exposé - Galerie



Blick Diele zum kleinen Flur



Großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Großes Wohnzimmer



Küche mit Blick zum Hof

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Diele mit Blick zu Ausgang

Exposé - Galerie



Diele



Kleiner Flur Blick aus Küche

Exposé - Galerie



Stuck im Balkonzimmer



Stuck im Balkonzimmer

Exposé - Galerie

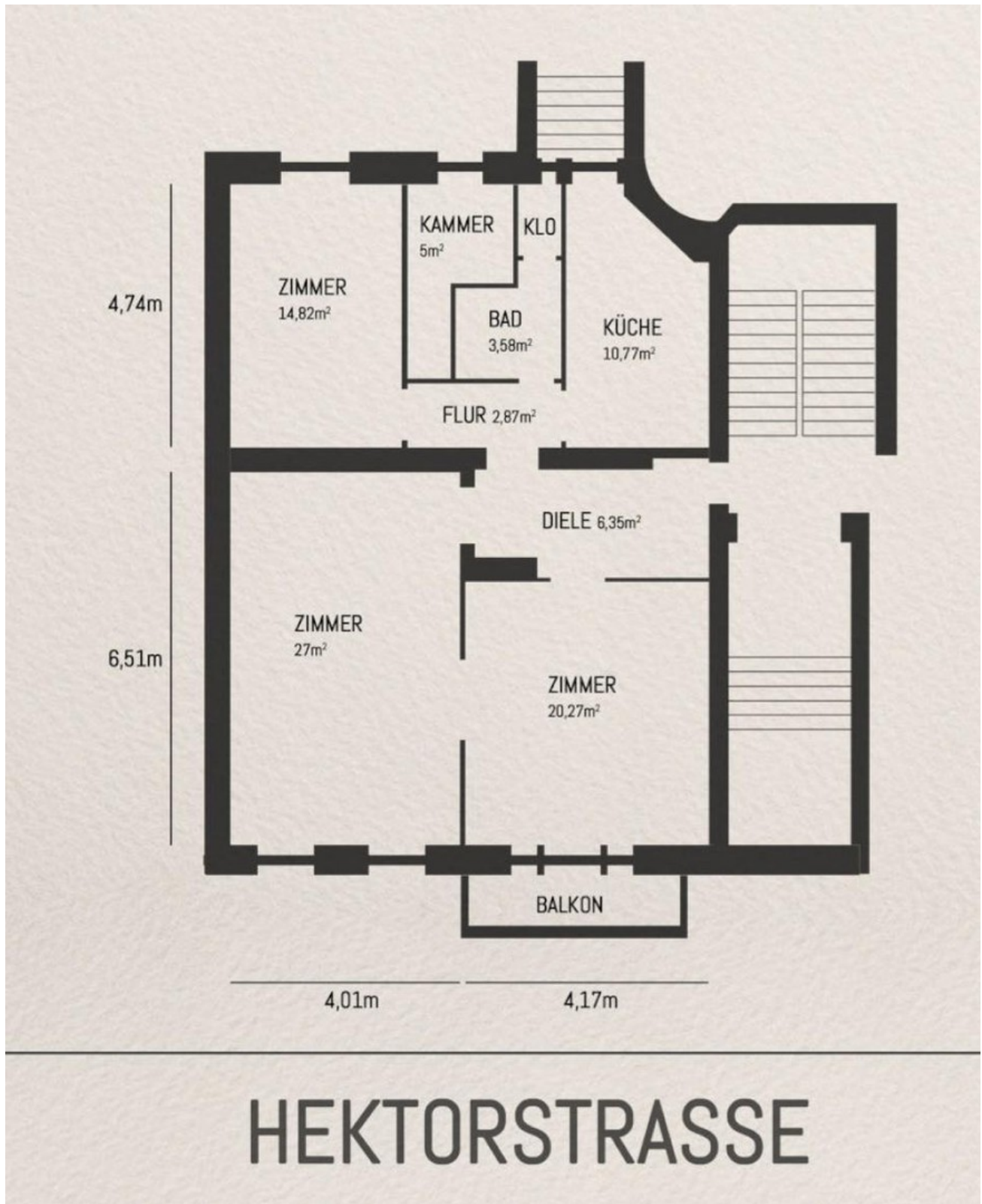


Stuck im Balkonzimmer



Stuck im Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss