

Exposé

Wohnung in Berlin

Bezugsfertig & Provisionsfrei: Sanierter Altbau-Traum mit Balkon, 2 Bädern, EBK und Kamin in Toplage



Objekt-Nr. OM-460818

Wohnung

Verkauf: **895.000 €**

12163 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	Neuwertig
Etagen	5	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	129,44 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	593 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wichtigste

- Bezugsfertig, 4 Zimmer (5 Zimmer möglich), Hochparterre, Baujahr 1910, hochwertige Sanierung 2018
- Echtholz-Kaminofen, Balkon mit Morgensonne, 2 vollständige Bäder, vollausgestattete Einbauküche
- Privatstraße, eigenes Kellerabteil, Fahrradkeller, Gemeinschaftsgarten
- Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und wird überwiegend von Eigentümern bewohnt. Es sind keine größeren Investitionen oder Sonderumlagen geplant.
- Perfekt gelegen in einer ruhigen Einbahnstraße an der Grenze zu Friedenau – kein Lärm von der Schloßstraße (ca. 200 m) und trotzdem alles in unmittelbarer Nähe.
- Provisionsfrei, direkt vom Eigentümer.

Was diese Wohnung besonders macht

- Behutsam und hochwertig saniert (2018) – originale Substanz vollständig erhalten und restauriert: Stuckdecken, Flügeltüren, Parkett, Dielen, Terrazzo sowie Doppelkastenfenster und sämtliche Beschläge; alle Leitungen erneuert, Wände neu verputzt
- Zwei Bäder – Hauptbad mit Badewanne & Regendusche, Gästebad mit Dusche
- Leicht auf 5 Zimmer erweiterbar – symmetrischer Grundriss, kein Eingriff in die Statik erforderlich (siehe alternativen Grundriss)
- Privatstraße mit Schrankensystem – Fahrräder ebenerdig ums Haus führen, kein Tragen durch Flur oder Treppenhaus, Parkmöglichkeit für Bewohner
- Helles Hochparterre – Fenster an drei Seiten, ca. 2,5 m über Straßenniveau mit Friedenauer Vorgarten; überraschend viel Licht, kein Einblick von außen, angenehm kühl im Sommer, nur zehn Stufen bis zur Haustür
- Niedrige Energiekosten – ca. 160 €/Monat für eine vierköpfige Familie; direkte Folge der Sanierung 2018: hocheffiziente Viessmann-Gastherme und neu abgedichtete Doppelkastenfenster

Ausstattung

Ausstattung

Wohnzimmer & Balkon

Mit knapp 30 m² und einem eleganten Erker bietet das Wohnzimmer großzügig Platz für eine Sitzecke und einen Esstisch. Der Morsø-Kaminofen macht diesen Raum im Winter zu einem Ort, an dem man den Abend besonders gerne verbringt – und im Sommer öffnen sich die Balkontüren zur Morgensonne.

Küche

Der restaurierte Terrazzo-Boden ist ein echter Blickfang – und selten genug, um besonders hervorgehoben zu werden. Die extrahohe Einbauküche mit Siemens-Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, Miele-Dunstabzugshaube und Blanco-Spüle bietet besonders viel Stauraum.

Weitere Zimmer

Auch die drei weiteren Zimmer sind großzügig geschnitten mit großen Fenstern und lassen sich sowohl als Schlaf- als auch als Arbeitszimmer nutzen. Alle Räume verfügen über eine eigene Tür zum Flur, was Privatsphäre und flexible Nutzung ermöglicht. Zwei der Zimmer sind

zudem über originale Flügeltüren miteinander verbunden, wodurch zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten entstehen.

Hauptbadezimmer

Das moderne Bad mit Badewanne, Regendusche, Waschtisch und Unterschrank, XXL-Spiegel und Handtuchheizkörper ist mit Sanitär von Keramag sowie Armaturen von Grohe ausgestattet und wurde 2018 komplett saniert. Die Leitungen wurden erneuert, Wände neu aufgebaut und Fliesen auf 45° geschnitten für einen schlichten und hochwertigen Stil.

Gästebadezimmer & Hauswirtschaftsraum

Das Gästebadezimmer mit zweiter Toilette, Dusche und Waschtisch wurde in gleicher hochwertiger Qualität saniert und eignet sich ideal für Kinder oder Gäste. Direkt daneben befindet sich der Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner.

Flur

Der großzügige Flur mit Zugang zu allen Zimmern verfügt über eine originale Vorratskammer und bietet ausreichend Platz für Garderobe sowie Schuhschränke.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sonstiges

Das Haus selbst ist in guten Händen: eine professionell verwaltete Eigentümergemeinschaft, überwiegend von Eigentümern bewohnt, mit einer 2015 sanierten Hinterfassade, einem Dachgeschossausbau aus 2001 und einer frisch sanierten Remise (2023). Es sind keine großen Investitionen oder Sonderumlagen geplant.

Zum Energieausweis: Der Bedarfsausweis weist Klasse E aus (139,8 kWh/(m²a), gültig bis 31.07.2032). Der tatsächliche Jahresverbrauch der aktuellen Bewohner – zwei Erwachsene, zwei Kinder – liegt seit Jahren bei 2.400 kWh Strom und 10.000 kWh Gas (ca. 160 €/Monat). Das entspricht dem Verbrauch eines sparsamen Zweipersonenhaushalts in einer 60-m² Wohnung. Verbrauchsnachweise liegen auf Anfrage vor.

Besichtigungsanfragen bitte ausschließlich schriftlich mit kurzen Angaben zur Finanzierungssituation, zum Nutzungszweck und zum gewünschten Übernahmedatum.

Lage

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Einbahnstraße – und trotzdem ist alles in unmittelbarer Nähe. Cafés, Restaurants, Parks, Wochenmärkte, Kinos, Theater und die Schloßstraße sind fußläufig erreichbar; gute Schulen, Kitas und Spielplätze liegen direkt um die Ecke.

Die angrenzende Privatstraße mit Schrankensystem bietet Bewohnern eigene Parkplätze – in dieser Lage ein echter Vorteil. Zudem müssen Fahrräder nicht durchs Treppenhaus getragen werden. Zusätzlichen Stauraum bietet ein trockener Keller mit neuen Trenngittern, ergänzt durch einen separaten Fahrradkeller. Der große Gemeinschaftsgarten mit der 2023 sanierten Remise bietet viele Möglichkeiten, u.a. Kindern Platz zum Spielen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S1 bringt Sie in 15 Minuten zum Potsdamer Platz, die U9 in unter 10 Minuten zum Zoologischen Garten und diverse Buslinien bieten eine Verbindung zu verschiedenen Zielen in der Stadt, unter anderem direkt zum Hauptbahnhof. Die Stadtautobahn ist in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, erreicht auch die Natur des Grunewalds, verschiedene Seen und die Domäne Dahlem in kürzester Zeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Morgensonne

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin

Exposé - Galerie



Detail Wohnzimmer



Detail Erker

Exposé - Galerie



Stuck



Türbeschlag

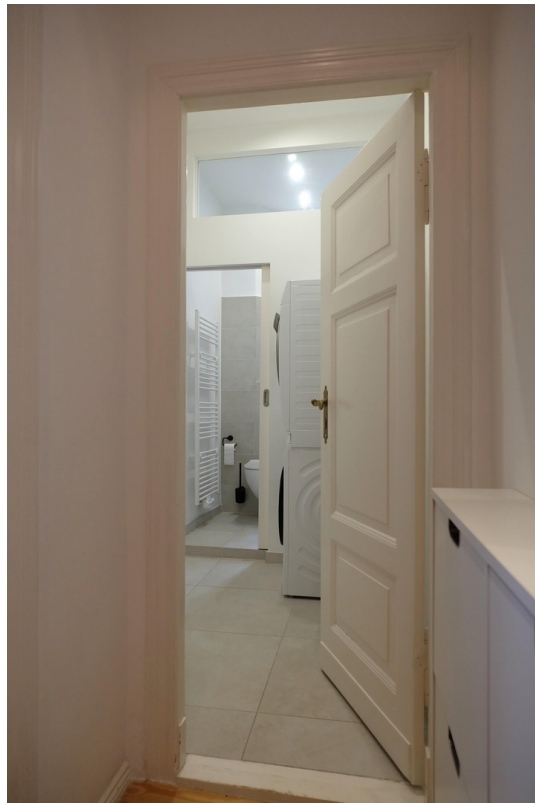


Schlafzimmer (aufteilbar)

Exposé - Galerie



Flügelür



Gästabad und HWR

Exposé - Galerie



Gästebad



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Hauptbad

Exposé - Galerie



Regendusche



Hauptbad



Küche mit Terrazzoboden

Exposé - Galerie



Küche



Hausflur



Hausansicht

Exposé - Galerie



Fassade (neu 2015)



Blick auf Remise

Exposé - Galerie



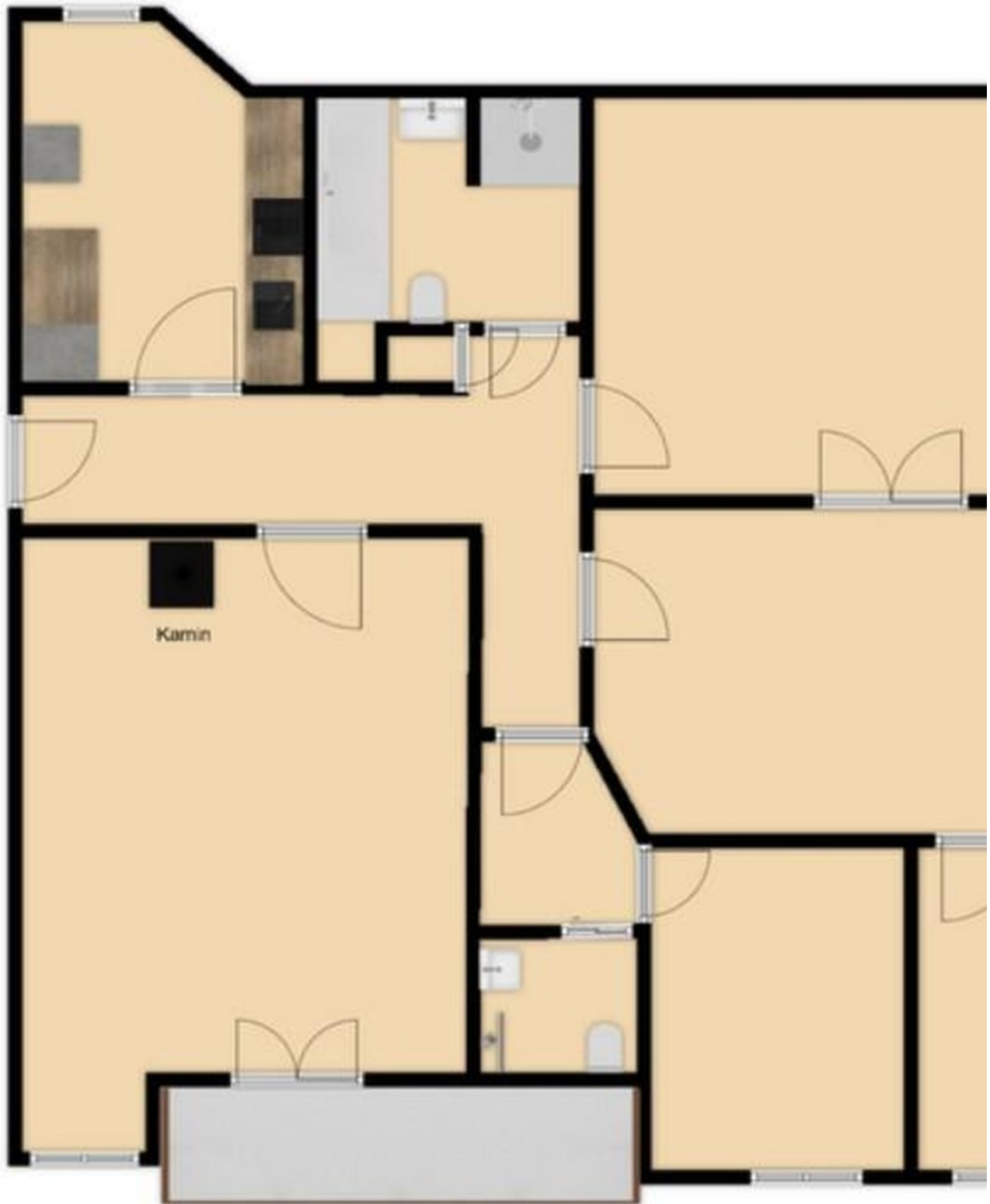
Strasse

Exposé - Grundrisse



Aktueller Grundriss

Exposé - Grundrisse



Mögliche 5 Zimmer Variante