

# Exposé

## Maisonette in Berlin Mitte

### Traumhafte 180qm Wohn-Nutzfläche am Spreeufer



Objekt-Nr. OM-463118

### Maisonette

Verkauf: **997.500 €**

10553 Berlin Mitte  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	267 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante Altbau Eigentumswohnung mit circa 180 qm Wohn- und Nutzfläche in begehrter zentraler Lage im Bezirk Berlin-Mitte, Nähe Charlottenburg.

Die Wohnung überzeugt durch Ihren klassischen Altbau Stil mit großzügigen Räumen, die ein einzigartiges Wohngefühl vermitteln. Die insgesamt 3 Balkone eröffnen einen traumhaften Blick ins Grüne kombiniert mit einem wunderschönen Blick auf die Spree.

Hohe Decken, stilvolle Stuckdetails, ein moderner Echtholzkamin und lichtdurchflutete Zimmer durch große Fensterflächen und Balkontüren zum sonnigen Spree Ufer schaffen eine besondere Atmosphäre zwischen urbanem Leben und ruhiger Rückzugsoase. Die Kombination aus einer Wohnfläche im 4. OG mit historischem Altbaucharakter und einer grosszügigen Nutzfläche im Dachgeschossbereich des 5. OG, die ein modernes Loft-Feeling vermittelt mit 8 beeindruckenden 2.80m hohen Panorama Fenstern, welche für ein einzigartiges Raumgefühl und Atelierflair sorgen, macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit. Eine Möglichkeit für alle, die urbanes Wohnen in der Hauptstadt, schöne Architektur und aussergewöhnliche Räume in Berlin suchen und ideal, um das Berliner City Lebensgefühl mit Ruhe, Natur und gleichzeitig zentraler Lage zu verbinden.

Besichtigungen erfolgen nach Terminvereinbarung individuell und mit Vorab-Vorlage eines geeigneten Finanzierungs- oder Bonitätsnachweises.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert, Dachdeckung, Dämmung, Dachstuhl und Schornsteine sind erneuert, Fassade wurde saniert und in hellgrau neu gestrichen, Sanierung aller Balkone des Hauses. Die Fenster dieser Wohnung sind ausgestattet mit 3-fach Verglasung und langlebigen Kunststoff Rahmen. Markisen an den Balkonen erneuert. Das Treppenhaus und die Wohnungstüren wurden saniert, hellgrau gestrichen und ein roter Teppich neu verlegt. Briefkästen sind ebenfalls neu. Der Innenhof wird aktuell geplant und soll ebenfalls zeitnah neu gestaltet werden. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

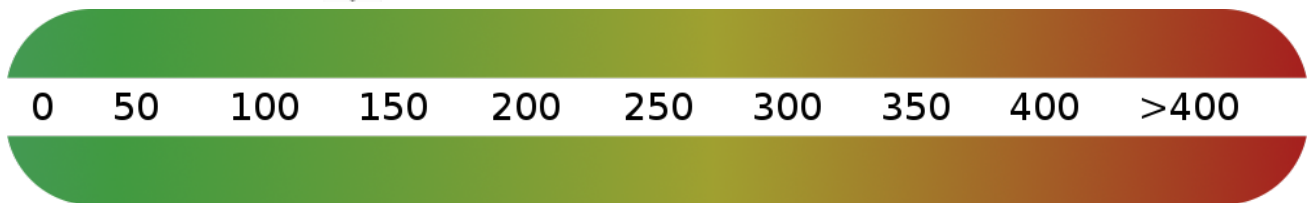
Trotz der ruhigen und grünen Umgebung befindet sich die Wohnung in absolut zentraler Lage. Der Kurfürstendamm, der große Tiergarten, das Brandenburger Tor sowie der Berliner Hauptbahnhof sind jeweils in einem Radius von 4 km gelegen. Bus, U-Bahn und S-Bahn Haltestellen sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit der wichtigsten Berliner Hotspots.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

