

Exposé

Wohnung in Berlin

**Moderne hochwertige 2 Zimmer Eigentumswohnung,
zentral in Charlottenburg, unvermietet sofort frei**



Objekt-Nr. OM-463415

Wohnung

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph paul Erhardt

10625 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1991	Hausgeld mtl.	295 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	63,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt liegt im 3 Stock (von 7) einer gepflegten Wohnanlage mit komplett barrierefreiem Zugang. Es ist in moderner Architektur 1991 errichtet worden und wurde 2019 umfassend saniert.

Die Wohnung wird als Zweitwohnung genutzt, ist unvermietet und sofort, bzw. nach Absprache verfügbar.

Die Wohnung ist durch die grossen Fensterfronten sehr hell. Der lichte Echtholzparkett und die warm, lichtgrau glänzende Einbauküche unterstreichen den modernen Stil der Wohnung. Das Wohnzimmer mit integrierter Küche bietet ausreichend Platz.

Das Schlafzimmer mit grosser Fensterfront nach Osten ist ein angenehmer Rückzugsort.

Ausstattung

Die Wohnung liegt in einem gut verwalteten und gepflegten Häuserblock. Über das Treppenhaus oder einen geräumigen Aufzug erreichen Sie barrierefrei den dritten Stock.

Die komplette Wohnung verfügt über einen hochwertigen Echtholz Parkettboden. Die Beheizung erfolgt zentral über Fernwärme.

Das sehr grosse Wohnzimmer besitzt nach Osten und Süden praktisch durchgehende Fensterfronten mit viel Licht und bietet einen schönen Ausblick auf die Stadt mit Alleebäumen. Es ist Ihr wie Ihr eigener Wintergarten, der sich über 4 doppelflügelige Fenstertüren nach Osten und Süden über Eck öffnen lässt. An den Fenstern befinden sich umlaufend Innenrollos und Vorhangstangen.

Im Wohnzimmer ist eine hochwertige, praktisch neue Einbauküche in hellem modernen Design mit Geschirrspüler und Kochinsel integriert.

Das Schlafzimmer hat eine Doppelflügeltür nach Osten. Es bietet Platz für ein grosses Doppelbett, grossen Kleiderschrank und kleine Kommoden.

Der kleine Flur mit genügend Platz für Garderobe und einen geräumigen Kleiderschrank beinhaltet den Zugang zum Bad mit Wannenbad und kleiner Abstellkammer (mit Waschmaschinenanschluss).

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Sonstiges

Der ursprüngliche Balkon / Warmwintergarten wurde während der Modernisierung 2019 zu Wohnraum erweitert. Es ist möglich, den grossen Wohnraum zu teilen und so ein zweites Schlaf / Kinderzimmer zu erhalten oder den ursprünglichen Warmwintergarten wieder herzustellen.

Ein kleiner Spielplatz und ein Fahrradkeller ist in der Wohnanlage integriert. Eine Tiefgarage ist vorhanden, ein Stellplatz müsste separat erworben werden.

Lage

Lage

Die Wohnung liegt zentral in Charlottenburg, mit schöner Aussicht nach Osten und Süden.

Bis zum Karl August Platz mit zweimal wöchentlich Markt sind es 3 Gehminuten, bis zur S Bahn am Savignyplatz oder Bhf Charlottenburg 8 Gehminuten, Bus Kantstraße 3 Gehminuten, Bus Leibnizstraße vor der Haustüre.

Fußläufig erreichbar sind der Kudamm, der Lietzensee und etwas weiter der Bhf Zoo.

Die Umgebung bietet zahllose internationale Restaurants und Cafes und diverse Freizeitmöglichkeiten.

Leben zentral im Impuls der Großstadt, schönes Ausblick von oben, ruhiger Rückzugsort in die eigenen 4 Wände.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

