

Exposé

Wohnung in Berlin

**Nur 400 m zum Kurfürstendamm – provisionsfreies
Erstbezugs-Apartment**



Objekt-Nr. OM-469868

Wohnung

Verkauf: **287.000 €**

Ansprechpartner:
Tolga Lars Freiherr von Erffa

Pfalzburger Straße 3
10719 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1962	Hausgeld mtl.	150 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	1,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	32,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvoll modernisierte 1,5-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962 überzeugt durch ihren hervorragenden Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und eine begehrte Citylage in Berlin-Wilmersdorf zwischen Kurfürstendamm und Ludwigkirchplatz. Auf ca. 32 m² Wohnfläche erwartet Sie ein heller Wohn- und Schlafbereich mit großen Fensterflächen sowie Zugang zum sonnigen Balkon mit angenehmer Ausrichtung.

Die Wohnung wurde erst kürzlich umfassend kernsaniert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Sämtliche Elektro- und Wasserleitungen wurden erneuert, ebenso Heizkörper, Bad, Küche sowie Bodenbeläge. Hochwertiger Parkettboden, glatt gespachtelte Wände und eine moderne Einbauküche schaffen ein zeitgemäßes und einladendes Wohnambiente.

Das gepflegte Gemeinschaftseigentum, ein Aufzug im Haus sowie die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Seitenstraße machen dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger besonders attraktiv.

Ausstattung

- ca. 32 m² Wohnfläche
- 1,5-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1962
- Aufzug vorhanden
- Kürzlich vollständig kernsaniert
- Neue Elektrik
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Modernes neues Badezimmer mit Dusche
- Neue Einbauküche
- Neue Heizkörper
- Hochwertiger neuer Parkettboden
- Wände neu verputzt und gestrichen
- Heller Wohnbereich mit großen Fensterflächen
- Sonniger Balkon mit guter Ausrichtung
- Ruhige Seitenstraße in Top-Citylage
- Sehr gepflegter Gesamtzustand des Hauses

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

von Erffa und Hörz eGbR

GsR 2271 B

Tolga Lars Freiherr von Erffa

Kurfürstendamm 193b

10707 Berlin

Lage

Die Pfalzburger Straße befindet sich in äußerst begehrtter Wohnlage im Herzen von Berlin-Wilmersdorf – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich der Kurfürstendamm mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten sowie der beliebte Ludwigkirchplatz mit seinem charmanten Kiezcharakter.

Die Umgebung zeichnet sich durch stilvolle Altbauten, gepflegte Straßenzüge und eine gewachsene Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Fitnessstudios sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere U-Bahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Teile Berlins.

Eine ideale Kombination aus urbanem Leben, hoher Lebensqualität und ruhigem Wohnen in einer der gefragtesten Citylagen der Hauptstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnen und Küche

Exposé - Galerie



Küche Ausblick



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

Exposé - Galerie

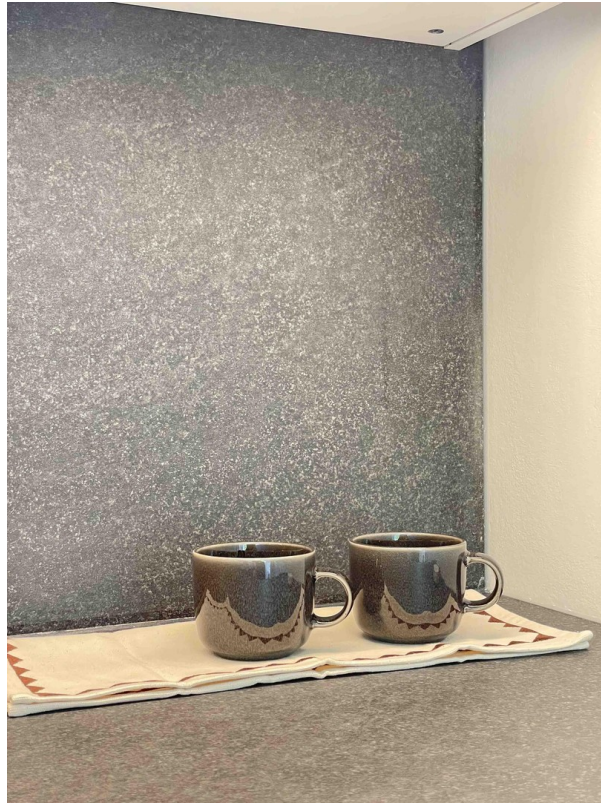


Wohnzimmer mit Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Küche Detail



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Flur



Hausansicht

Exposé - Galerie

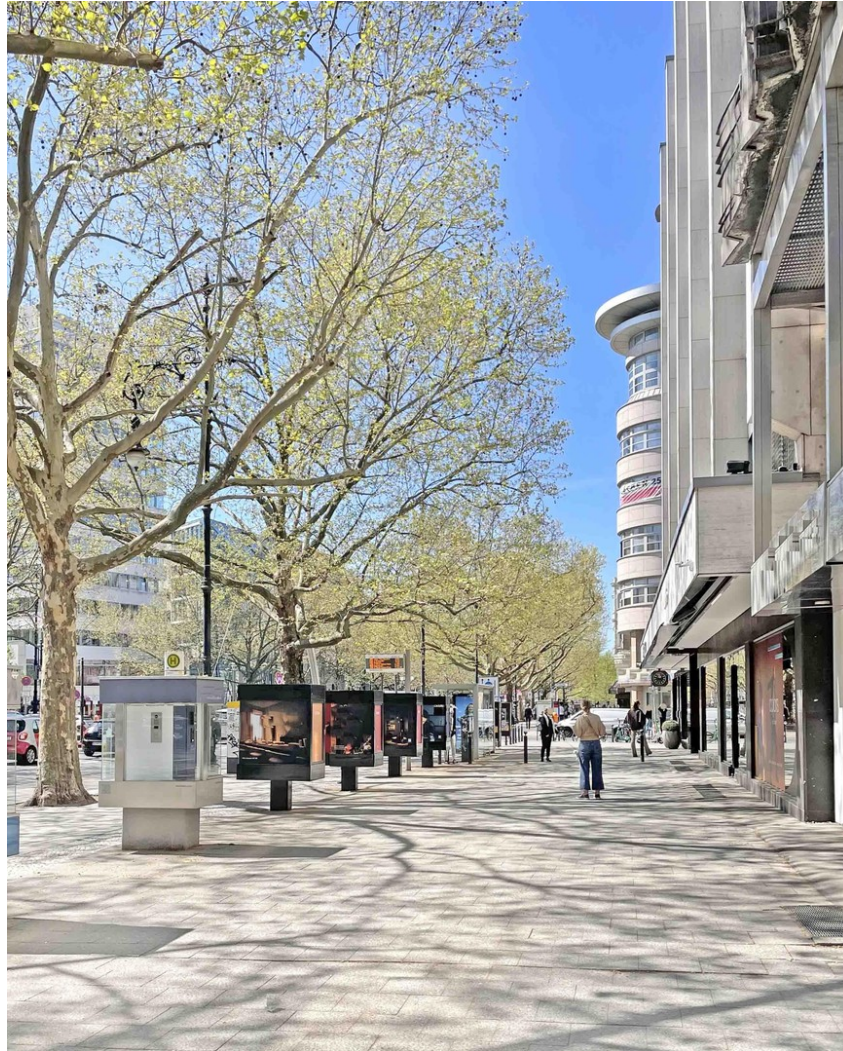


Treppenhaus mit Aufzug



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung