

Exposé

Wohnung in Berlin

Großzügiges Altbaujuwel zwischen Viktoriapark und Gleisdreieckpark



Objekt-Nr. OM-476053

Wohnung

Verkauf: **1.380.000 €**

Großbeerenstr. 24
10963 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1874	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	189,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	190,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	743 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Privatverkauf - Provisionsfrei - ohne Maklergebühren****

****5 Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder, 2 Dielen, hochwertiges Parkett****

Diese großzügige Eigentumswohnung liegt im Vorderhaus eines repräsentativen Berliner Gründerzeitbaus. Das Gebäude in der Großbeerenstr. 24 wurde 1874 von Carl Heinrich im Stil der Neorenaissance errichtet. Seine Gartenanlage, nicht jedoch das Gebäude selbst, ist aufgrund ihrer architektonischen und städtebaulichen Bedeutung als Gartendenkmal im Denkmalverzeichnis des Landes Berlin eingetragen.

Im 3. Obergeschoss des Vorderhauses erstreckt sich die Wohnung über sechs großzügig geschnittene Räume, die zum Teil mit großen Flügeltüren ausgestattet sind. Schon beim Betreten der Wohnung beeindruckt die Raumhöhe von etwa 3,40 m, die zusammen mit den Kassettentüren ein Gefühl von Weite und Eleganz hervorruft. In den beiden straßenseitigen Zimmern liegt hochwertiges Tafelparkett, während in den weiteren Räumen massive Dielenböden den historischen Charakter der Wohnung unterstreichen. Die Fenster im vorderen Teil der Wohnung sind noch die originalen Doppelkassenfenster. Das Herzstück bildet eine Raumfolge aus Esszimmer, Wohnzimmer und großer Wohnküche, die über Flügeltüren miteinander verbunden ist und so eine offene, repräsentative Wirkung mit reizvollen Sichtachsen entfaltet. Die zur Großbeerenstraße ausgerichteten Räume fangen das Licht der Morgensonne ein, nahezu alle übrigen Zimmer öffnen sich nach Süden und sind den ganzen Tag über angenehm hell.

Die gesamte Wohnung sowie die beiden Bäder wurden 2014 umfassend saniert; zudem wurde eine Einbauküche integriert. So verfügt die Wohnung heute über ein Gästebad mit Dusche sowie ein komfortables En-Suite-Masterbad mit Badewanne. Dort bietet ein maßgefertigter Einbauschränk zusätzlichen Platz für Waschmaschine, Handtücher und Badeutensilien. Auch weitere Räume sind mit hochwertigen Einbauten ausgestattet. Im Arbeitszimmer wurde ein maßgefertigtes Bücherregal eingebaut.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Adresse in der Großbeerenstraße liegt im lebendigen Berliner Stadtteil Kreuzberg am Übergang zu Schöneberg zwischen dem Viktoriapark und dem Gleisdreieckpark. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die U-Bahnlinie U1 und U6 sowie die Buslinien 140 und M29 optimal gewährleistet, wodurch das Stadtzentrum schnell erreichbar ist. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Parks, Restaurants und Bars, die vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

