

Exposé

Wohnung in Berlin

4-Zimmer-Wohnung in Berlin - Hermsdorf - Ruhige Grünlage



Objekt-Nr. OM-287455

Wohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Preismeyer Verwaltungs GmbH

Wachsmuthstraße 22
13467 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde 1920 gebaut und fügt sich durch seine gepflegte Fassade im Altbaustil und seine dreigeschossige Bauweise in das Straßenbild ein.

Die renovierte Wohnung umfasst 113 m² und befindet sich im 2. Obergeschoss des Hauses. Sie verfügt über 3 Schlafzimmer, einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, 2 Balkone bzw. eine Loggia sowie ein neu renoviertes Wannenbad und ein separates Duschbad. Die Wohnung erstreckt sich über den gesamten Seitenflügel des Hauses und wird von allen Himmelsrichtungen belichtet.

Die Wohnbereiche sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet.

Vom Eingangsbereich gelangt man über einen kurzen Flur in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Die Loggia am Wohnzimmer mit dekorativer Balustrade ist nach Süden ausgerichtet. Durch die aufgearbeiteten Kastenfenster gelangt viel Licht in den großen Wohnbereich. Die 3 Schlafzimmer sind dem Garten zugewandt. Das 20 m² große Schlafzimmer verfügt über einen Balkon zum Garten.

Das moderne Tageslichtbad ist sowohl mit Badewanne als auch einer bodengleichen Dusche und einer Fußbodenbeheizung ausgestattet.

Ausstattung

www.preismeyer.com

Direktverkauf durch den Eigentümer

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Hermsdorf liegt im Nord-Westen Berlins und bietet eine ideale Kombination aus Leben im Grünen und Anbindung an die Stadt. Der Ortsteil zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter auf Grund des schönen Baumbestands, der vielen Einfamilienhäuser und gründerzeitliche Stadtvillen aus.

Das Zentrum mit den vielen Geschäften und Restaurationen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Das Haus befindet sich in der Wachsmuthstraße, eine ruhige Anwohnerstraße mit prachtvollen Altbauten.

Das Naturschutzgebiet „Fließtal“ und das Strandbad Lübars sind wenige Minuten entfernt und bieten diverse Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Schulen und Kitas sowie Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in der Nähe.

Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und schöne Lokale sind fußläufig sehr gut zu erreichen.

Der S-Bahnhof Hermsdorf liegt 400 Meter entfernt und bietet im 10-Minuten-Takt die direkte Verbindung zur Berliner Innenstadt. Die Bushaltestellen sind ebenfalls schnell erreicht. Mit dem Auto ist man über die A111 in ca. 25 Minuten am Kurfürstendamm oder über die B96 in Mitte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



Balkon und Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Balkon Wohnbereich

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Schlafzimmer I



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer



Schlafzimmer II

Exposé - Galerie



Schlafzimmer III



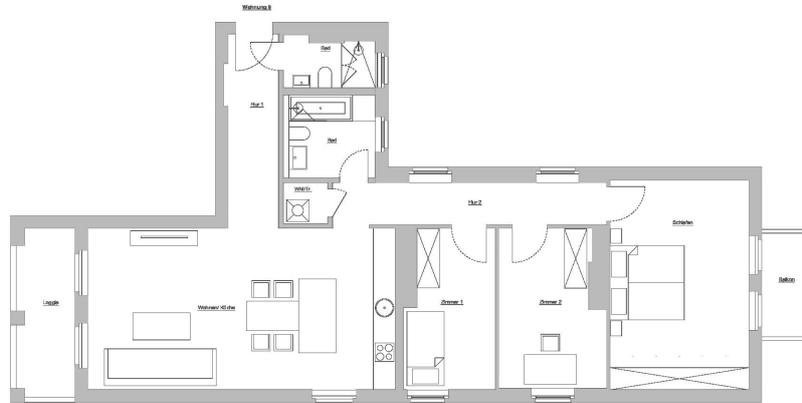
Badezimmer I

Exposé - Galerie



Badezimmer II

Exposé - Grundrisse



04.01.2023

Wachsmuthstraße 22, 13467 Berlin
WE 09- 2.OG links

PREISMEYER Verwaltungs GMBH
Nunaberger Str. 07, 10767 Berlin

Exposé - Anhänge

1. Exposé



PREISMEYER

Direktverkauf durch den Eigentümer

Ruhige Grünlage

4-Zimmer-Wohnung in Berlin - Hermsdorf

Wachsmuthstraße 22, 13467 Berlin

Erstbezug nach Renovierung

Wohnfläche ca. 113 m²

Kaufpreis 799.000 €

3 Schlafzimmer 2 Balkone

400 Meter zum S-Bhf Hermsdorf





PREISMEYER

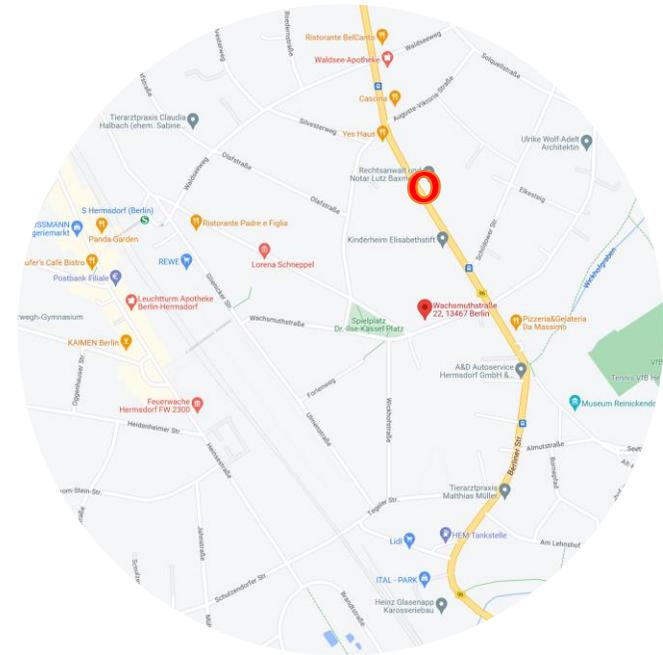
Lage

Hermsdorf liegt im Nord-Westen Berlins und bietet eine ideale Kombination aus Leben im Grünen und Anbindung an die Stadt. Der Ortsteil zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter auf Grund des schönen Baumbestands, der vielen Einfamilienhäuser und gründerzeitliche Stadtvillen aus. Das Zentrum mit den vielen Geschäften und Restaurationen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Das Haus befindet sich in der Wachsmuthstraße, eine ruhige Anwohnerstraße mit prachtvollen Altbauten. Das Naturschutzgebiet „Fließtal“ und das Strandbad Lübars sind wenige Minuten entfernt und bieten diverse Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Schulen und Kitas sowie Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in der Nähe. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und schöne Lokale sind fußläufig sehr gut zu erreichen.

Der S-Bahnhof Hermsdorf liegt 400 Meter entfernt und bietet im 10-Minuten-Takt die direkte Verbindung zur Berliner Innenstadt. Die Bushaltestellen sind ebenfalls schnell erreicht. Mit dem Auto ist man über die A111 in ca. 25 Minuten am Kurfürstendamm oder über die B96 in Mitte.



S-Bhf. Hermsdorf	400 Meter
Einkaufsstraße Heinsenstr.	500 Meter
Grundschule	500 Meter
Strandbad Lübars	1.800 Meter
Nordmeile	1.600 Meter
Autobahn A111	8 Automin.



PREISMEYER

Die Wohnung 9

Das Gebäude wurde 1920 gebaut und fügt sich durch seine gepflegte Fassade im Altbaustil und seine dreigeschossige Bauweise in das Straßenbild ein.

Die renovierte Wohnung ist 113 m² groß und liegt im 2. OG des Hauses. Sie bietet 3 Schlafzimmer, Wohn- und Essbereich mit offener Küche, 2 Balkone bzw. Loggia sowie Wannenbad und separates Duschbad. Die Wohnung erstreckt sich über den gesamten Seitenflügel des Hauses und wird von allen Himmelsrichtungen belichtet. Die Wohnbereiche sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet.

Vom Eingangsbereich gelangt man über einen kurzen Flur in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Die Loggia am Wohnzimmer mit dekorativer Balustrade ist nach Süden ausgerichtet. Durch die aufgearbeiteten Kastenfenster gelangt viel Licht in den großen Wohnbereich. Die 3 Schlafzimmer sind dem Garten zugewandt. Das 20 m² große Schlafzimmer verfügt über einen Balkon zum Garten. Das moderne Tageslichtbad ist sowohl mit Badewanne als auch einer bodengleichen Dusche und einer Fußbodenbegleitheizung ausgestattet.



Balkon



Schlafzimmer



PREISMEYER



Wohnzimmer

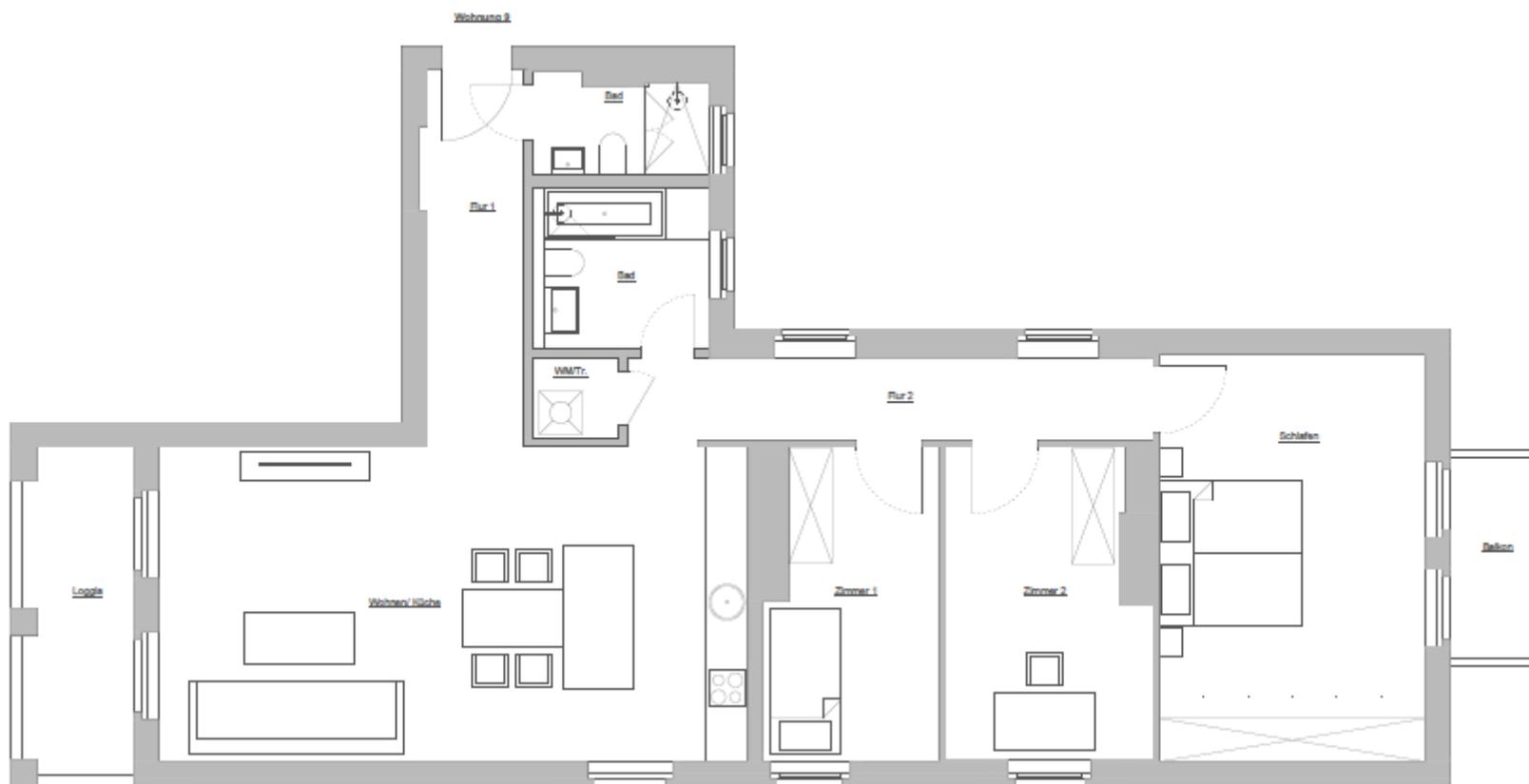


Badezimmer



PREISMEYER

Grundriss WE 9





PREISMEYER

Kennzahlen WE 9

Wohnfläche 1. Obergeschoss ca. 113 m²

Kaufpreis 799.000 €

(provisionsfrei)

Bei Kaufinteresse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Preismeyer Verwaltungs GmbH
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

Herrn Eldar Shevach
Tel: +49(0) 160 93 16 80 82
Email: info@preismeyer.com

