

# Exposé

## Maisonette in Berlin

### TOP-ANGEBOT: Bezugsfreie & kernsanierte Maisonette-Wohnung in Berlin-Charlottenburg



Objekt-Nr. OM-263565

### Maisonette

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Andre Hammer

Bismarckstraße 90  
10627 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in den unwiderstehlichen Charme dieser bemerkenswerten Wohnung, die durch ihre südliche Ausrichtung und eine sonnenhelle Atmosphäre begeistert. Diese lichtdurchflutete Maisonette erwartet Sie mit großzügigen Räumlichkeiten, die sich geschickt auf einen einladenden Wohn- und Essbereich sowie ein behagliches Schlafzimmer verteilen.

Der geräumige Wohn- und Essbereich lädt Sie durch eine beeindruckende Fenster- und Türfront auf die herrliche Sonnenloggia ein, während eine durchdachte Wandnische mit umfangreichen Multimedieverbindungen für ein aufgeräumtes Ambiente sorgt. Verborgen bleiben alle Kabel, damit Sie sich ganz auf Ihr Entertainment-Erlebnis konzentrieren können. Für zusätzlichen Komfort und eine wohlige Atmosphäre steht Ihnen zudem ein wunderschöner Elektro-Kamin zur Verfügung, der in die Wand integriert ist.

Auf der anderen Seite des Flurs gelangen Sie in den separaten und lichtdurchfluteten Kochbereich mit einer großzügigen Fensterfront und eleganten Spiegelfliesen. Eine solide Holzterrasse führt Sie hinunter in das untere Geschoss, das nicht nur einen großzügigen Schlafbereich beherbergt, sondern auch ein Designerbad mit bodengleicher Dusche und hochwertiger Sanitätsausstattung von renommierten Premium-Herstellern. Die hellen Wandfliesen lassen das Tageslicht wunderbar reflektieren, während die dunklen Bodenfliesen das Wohlfühlambiente perfekt abrunden. Unter der Treppe bietet sich die Möglichkeit, einen maßgeschneiderten Einbauschränk zu installieren.

Im Jahr 2018 wurde die gesamte Wohneinheit umfassend saniert, sodass Sie ein modernes Wohngefühl erwartet. Diese Maisonette ist an eine effiziente Fernwärmeheizung angeschlossen und bietet Ihnen zudem den Komfort eines Personenaufzugs.

Diese Wohnung überzeugt in jeder Hinsicht und verdient eine uneingeschränkte Kaufempfehlung. Die Lage ist von herausragender Qualität, der Raumkomfort lässt keine Wünsche offen, die Behaglichkeit ist spürbar und die Tageslichtintensität erfüllt höchste Ansprüche.

## Ausstattung

I Kernsanierte Wohnung / Designer-Wohnung

I Elektro: Neu

I Schaltprogramm: Becker

I Malerarbeiten: Neu

I Bodenbelag: Parkett Eiche Hell Neu

I Frisch und Abwasserleitungen: Neu

I Bodengleiche Dusche

I Duschtrennung Glas

I Waschbecken 80 cm

I Hänger WC + Sitz Villeroy & Boch

I Waschbecken und Duscharmaturen von Hansgrohe

I Elektro Kamin

I Led Stuckleiste Decke (Obere Etage)

I Designer Heizkörper in Bad und Küche

I Neue Fenster

I Stangenschloss

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Duschbad, Kamin

## Sonstiges

Dies ist ein provisionsfreies Angebot!

Gerne präsentieren wir Ihnen diese wunderschöne Wohnung in einem gemeinsamen Besichtigungstermin.

## Lage

Die Wohnung liegt günstig in der Bismarckstraße in Berlin, im begehrten Bezirk Charlottenburg. Diese Lage ist besonders vorteilhaft, da sie zentral gelegen ist und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bietet (Linie U2/U7). In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen, die zu einem lebendigen und angenehmen Lebensstil beitragen.

Ganz in der Nähe befindet sich der Ku'Damm, Berlins bekannteste und beliebteste Einkaufsmeile. Der Stadtteil Charlottenburg ist auch für seine Museen und kulturellen Angebote bekannt, darunter die Deutsche Oper und die Schaubühne am Lehniner Platz. Zudem bietet Charlottenburg grüne Rückzugsorte wie den Schlossgarten Charlottenburg und den Lietzensee, die ganzjährig hervorragende Entspannungsmöglichkeiten bieten.

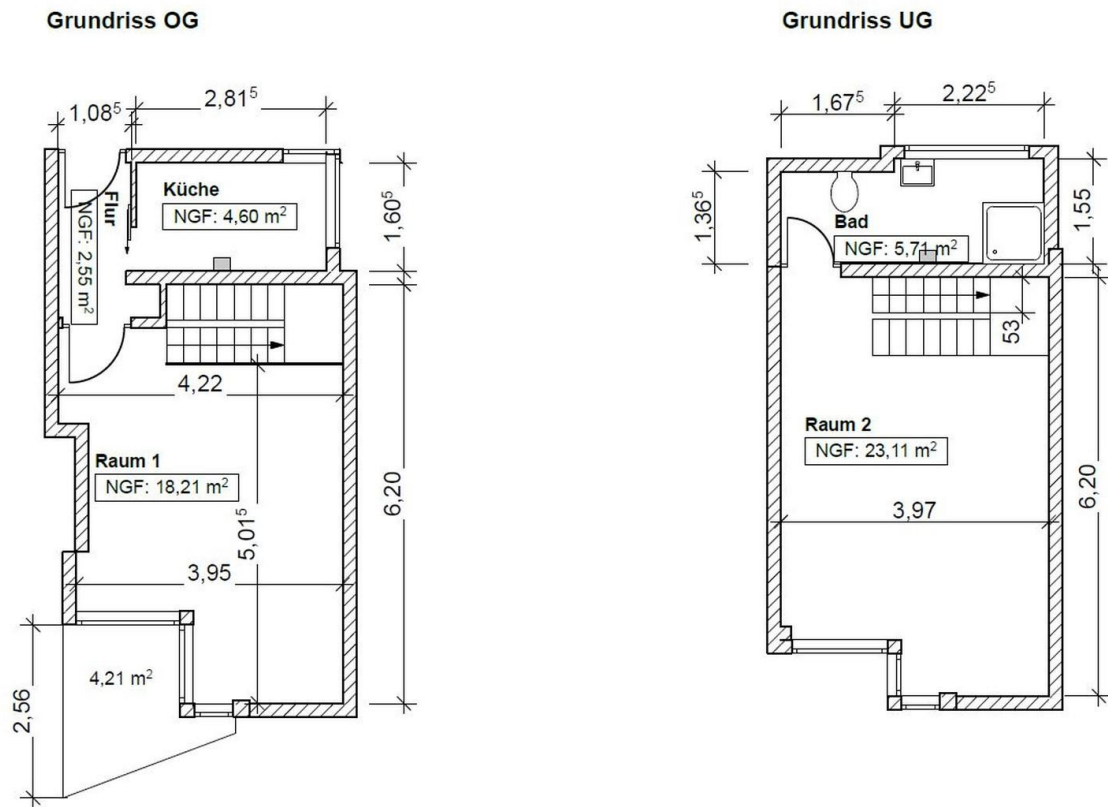
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Grundrisse

# Exposé - Galerie



Flurbereich



Flurbereich

# Exposé - Galerie



Kücheneingang



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon



Treppe in die untere Etage

# Exposé - Galerie



Treppe in die untere Etage



Schlafzimmer (untere Etage)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (untere Etage)



Schlafzimmer (untere Etage)

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Bodengleiche Dusche

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer <sup>2</sup> BE-2018-002018288  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am ...“) 3

---

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 101,1 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 70,8 kWh/(m²a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** 101,1 kWh/(m²a)  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

---

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimatextor
von	bis						
01.08.13	31.07.16	Nah-/Fernwärme	0,70	4905393	1460544	3444849	1,18

---

**Vergleichswerte Endenergie**

Die modifizierte ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

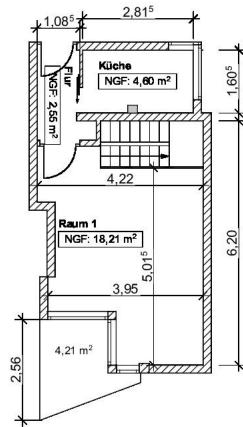
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudemessfläche (A<sub>g</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kälteumschale in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

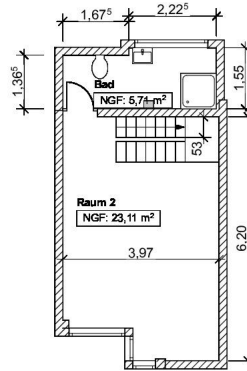
## Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

Grundriss OG



Grundriss UG



M 1:100

