

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Toplage! Provisions-& bezugsfrei. Hell, großzügig, ruhig.  
Nahe Ludwigkirchplatz**



Objekt-Nr. OM-281947

**Wohnung**

Verkauf: **899.000 €**

10719 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	124,10 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	124,10 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	433 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr helle und ruhige Wohnung ist eine Oase inmitten der Großstadt. Durch die ausgezeichnete Lage erreichen sie sowohl den Ludwigrichplatz, als auch den Kurfürstendamm in wenigen Gehminuten.

Die Wohnung besticht durch ihr großzügiges Ambiente und beeindruckende bodentiefe Fenster. Mit 124,1 m<sup>2</sup>, bietet sie herrlich viel Platz. Die beiden großen Balkone, einer mit Morgensonne, einer mit Abendsonne runden das Gesamtbild ab. Weiterhin gibt es 1 Wannenbad und 1 Gäste WC.

Die beiden Zimmer liegen getrennt von einander und finden Ihre Verbindung durch das sehr große Wohn- Esszimmer.

Das Haus selbst wurde um 1900 erbaut.

Sanierung Fassade und Keller 2012/2013/2014

Renovierung Wohnung 2013/2014

Heizung: Gas-Zentral

Die Heizanlage wurde gerade erneuert.

Genehmigung und Bauplan für einen Aussenaufzug liegen vor. Der neue Eigentümer kann, wenn gewünscht, sofort mit dem Bau beginnen. Der Architekt der den Antrag gestellt hat und mit dem Projekt vertraut ist steht zur Verfügung.

...

Es gibt eine direkt darüber liegende DG Wohnung mit 76 m<sup>2</sup>, und ca. 30 m<sup>2</sup> Dachterrasse, die bei Interesse zusammen mit dieser Wohnung erworben werden kann.

Alle Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.

## Ausstattung

Bodentiefe Fenster, 2 Balkone, Wannenbad, Gäste-WC, Einbauküche.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Genehmigung und Bauplan für einen Aussenaufzug liegen vor. Der neue Eigentümer kann, wenn gewünscht, sofort mit dem Bau beginnen. Der Architekt der den Antrag gestellt hat und mit dem Projekt vertraut ist steht zur Verfügung.

Die Heizungsanlage wurde gerade erneuert.

Es gibt eine darüber liegende DG Wohnung mit 76 m<sup>2</sup>, und ca. 30 m<sup>2</sup> Dachterrasse, die bei Interesse zusammen mit dieser Wohnung erworben werden kann.

Alle Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem wunderschönen Altbau, in der Uhlandstraße, nahe Pariser Strasse und ganz in der Nähe des Ludwigkirchplatz. Der berühmte Kurfürstendamm ist bequem fußläufig erreichbar. Die Buslinie 249, sowie die U-Bahnlinien U3 und U9 verkehren in der Nähe. Außerdem erreichen Sie verschiedene Restaurants, Supermärkte, Ärzte, Cafés und Bäckereien in wenigen Gehminuten. Es gibt Modegeschäfte, Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, Bars und Buchhandlungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,98 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Dining - Livingroom

# Exposé - Galerie



Living / Dining



Room 1

# Exposé - Galerie



Room 3



Dining

# Exposé - Galerie



View balcony south east side



Balkon

# Exposé - Galerie



Kitchen



Kitchen

# Exposé - Galerie



Hallway



Bathroom



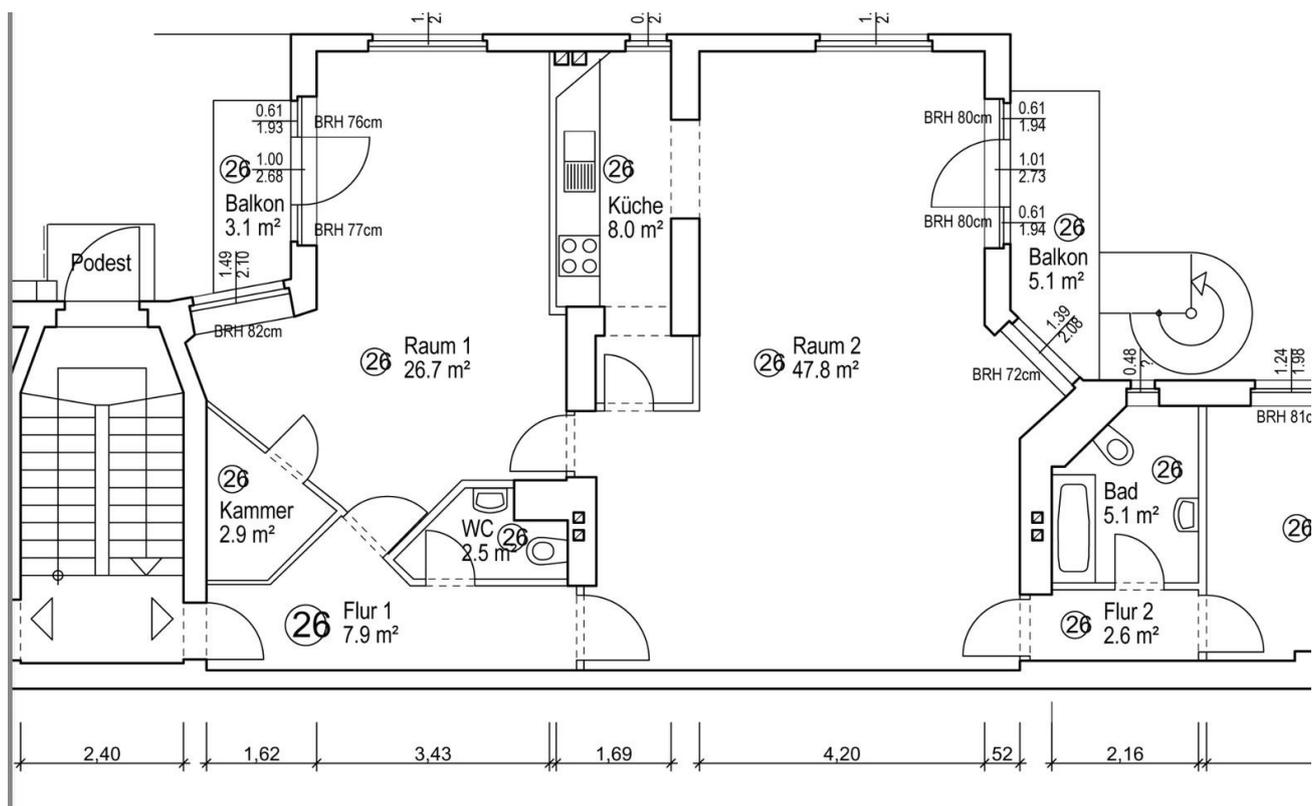
Bathroom

# Exposé - Galerie



Guest

# Exposé - Grundrisse



Grundriss