

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Altbaujuwel/ Wohn/Arbeiten/Investment/ ca.220m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-284119

### Wohnung

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Hakobians  
Telefon: 0178 5599011

Albrechstr.12  
12167 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1892	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	7,00	Zustand	nach Vereinbarung
Wohnfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	7
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	812 €	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich biete Ihnen provisionsfrei eine einzigartige, denkmalgeschützte Wohnimmobilie mit 219 qm an. Wahrscheinlich das beste Preis-Leistungs-Verhältnis bei Wohnungen über 200 qm.

Die Wohneinheit befindet sich in einem historisch repräsentativen Gebäude in der Nähe zum S- und U-Bahnhof Rathaus Steglitz und zur Schloßstraße.

Es handelt sich um eine wunderschöne Altbauwohnung die sich allerdings in den Bereichen Küche und Badezimmer noch frei nach den Wünschen des Käufers gestalten lässt. Der Grundriss lässt viel Spielraum für Ihren Bedarf.

Die Wohnung könnte auch gewerblich genutzt werden. Oder z.B. teilweise gewerblich. Je nach Bedarf. Bis Ende September 2024 teilen sich die Räumlichkeiten noch eine Anwaltskanzlei und ein Yogastudio. Ab Oktober/November 2024 bezugsfrei.

Sanierungsstau im Bereich Badezimmer und Küche vorhanden.

Gerne sende ich Ihnen weitere Bilder und Unterlagen auf Nachfrage zu.

## Ausstattung

Die ca. 219 Quadratmeter Wohnfläche verteilt auf derzeit sieben Zimmer, zwei Gäste-WCs, sowie eine Küche. Sie betreten die Wohnung über einen großzügigen Flur samt Empfangsbereich, von

welchem aus Sie Zugang zu allen Räumen haben. Mehr als drei Meter hohe Decken, zahlreiche Doppelkassettfenster sowie teilweise bestehen gebliebene Original-Stuckverzierungen verleihen der Wohnung ihren altbautypischen Charme. Das Highlight hierbei bilden die Erker, die einen angenehmen Lichteinfall begünstigen und eine wohnliche Atmosphäre schaffen. Ein gemütlicher

Balkon rundet das Immobilienangebot ab. Der Wohnung wird ein Kellerabteil zugeordnet.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

- 7 Zimmer
- 6 Schlafzimmer
- Einbauküche
- 2 Gäste-WCs
- Empfangsbereich
- Hohe Decken von über 3 Metern
- Teilweise Original-Stuckverzierungen
- Flügeltüren
- Doppelkassettfenster
- Erker
- Balkon mit Nord-Ausrichtung

- Kellerabteil

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Nähe der beliebten Schlosstraße. Die Schloßstraße mit ihren drei riesigen Shoppingmalls zählt zu den beliebtesten Einkaufsmeilen Berlins.

Neben der U- und der S-Bahn führen etliche Tagesbuslinien sowie Metro-, Nacht- und

Expressbuslinien durch das gesamte Wohngebiet. Das Personennahverkehrsnetz verbindet nicht

nur die einzelnen Ortslagen miteinander, sondern ermöglicht auch ein bequemes Erreichen der

Berliner City sowie aller anderen Gegenden der Hauptstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



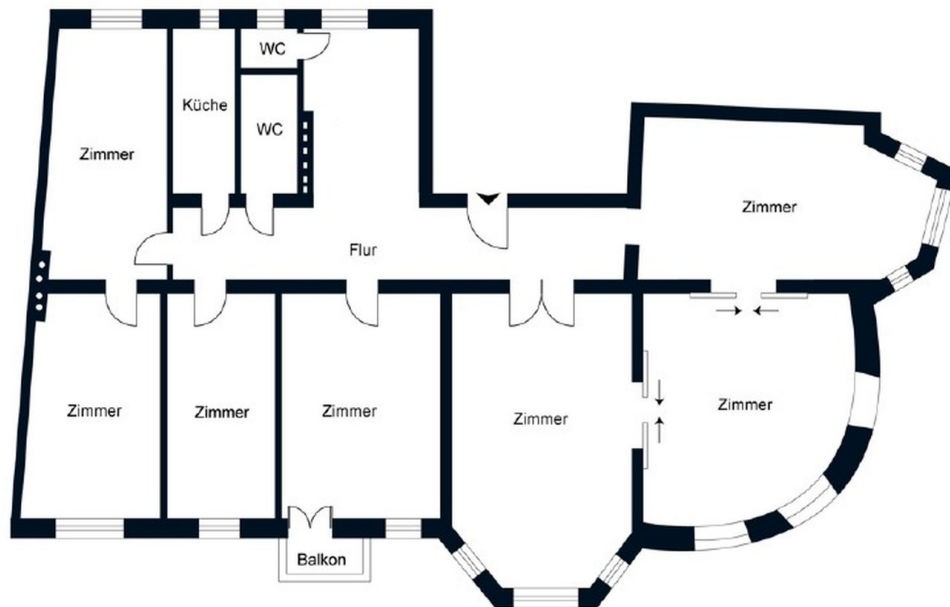
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

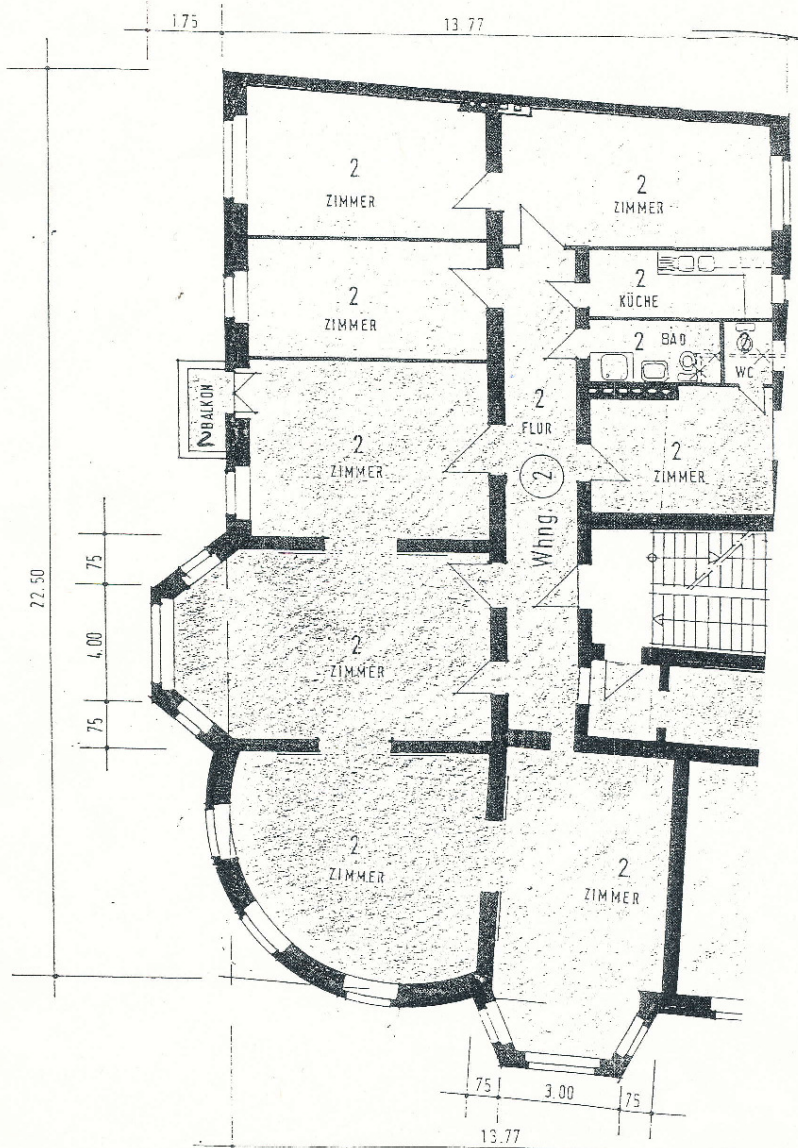
Gutachten Albrechtstraße 12/Schützenstraße, WE Nr. 2 in 12167 Berlin-Steglitz

Anlage 5

## Grundriss - 1. Obergeschoss

(Die Bauzeichnungen wurden aus der Stammapakte entnommen und verkleinert.)

Wohnungseigentum Nr. 2



218,41 m<sup>2</sup>