

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Bezugsfrei - 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon -  
Provisionsfrei und frisch saniert**



Objekt-Nr. **OM-311653**

### Wohnung

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:  
Haußwald  
Telefon: 0163 6262052

Külzer Straße 2  
12169 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	94,68 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung! Diese exquisite 3-Zimmer-Wohnung wurde gerade komplett saniert und bietet den perfekten Mix aus historischem Charme und modernem Komfort.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche. Die hohen Decken und teilweise erhaltenen Stuckverzierungen verleihen der gesamten Wohnung eine elegante Note. Der offene Schnitt ermöglicht eine fließende Verbindung zwischen Wohnen, Essen und Kochen, was die Wohnung besonders einladend und gemütlich macht. Hier können Sie Ihre Gäste bewirten und gleichzeitig am Geschehen teilhaben.

Die beiden zusätzlichen Zimmer sind hell und geräumig und mit hochwertigen alten Dielen ausgestattet, die für ein behagliches Ambiente sorgen. Das Hauptbadezimmer und das separate Gästebad sind modern und stilvoll gestaltet, mit hochwertigen Armaturen und eleganten Fliesen, die für ein luxuriöses Wellness-Gefühl sorgen. Im Flur setzen Deckenspots moderne Akzente und sorgen für eine stimmungsvolle Beleuchtung.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Hier können Sie den Tag mit einem gemütlichen Frühstück beginnen oder bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Schmuckstück präsentieren zu dürfen.

## Ausstattung

- Komplett saniert
- Hochwertige Armaturen in den Badezimmern
- Badewanne
- Walk-In Dusche
- Handtuchheizkörper
- Größtenteils alte Dielen; abgeschliffen und geölt
- Alle Decken gespachtelt und weiß gestrichen
- Deckenspots in den Fluren und Küchenbereich
- Moderne Wandleuchten im Wohnzimmer
- Balkon
- Viel Tageslicht durch viele Fenster

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in einem beliebten Stadtteil Berlin Steglitz mit hervorragender Infrastruktur unweit der Schloßstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal, sodass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum gelangen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Waschbecken

# Exposé - Galerie



Flur mit Deckenspots



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Gästebad

# Exposé - Galerie



Stuck



Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie

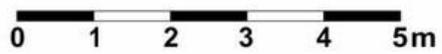


Blick ins Grüne



Haus von außen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 11