

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Erstbezug in Berlin-Mitte: Modernisierte Altbau, möbliert und sofort einzugsbereit!**



Objekt-Nr. **OM-312708**

### Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
Philip Wossilus

Alt-Moabit 73  
10555 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1919	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	140 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Studio Apartment in Berlin-Mitte überzeugt mit seiner smarten Grundrissgestaltung und ist somit ein perfekter Ort, um sich vom Großstadtleben zu erholen, gleichzeitig aber in kürzester Zeit mittendrin zu sein! Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Seitenflügels.

Seit der umfangreichen Modernisierung im Jahr 2024 bietet die Einheit ein besonderes Wohngefühl, welches den Charme des Altbaus mit den Anforderungen der Moderne vereint.

Das Herz der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohnbereich in Verbindung mit der clever integrierten Küchenzeile. Optisches Highlight sind die aufwendig überarbeiteten Backsteinwände, der handgefertigte Stuck sowie die altbautypische Deckenhöhe von mehr als 3 Metern. Die gesamte Einheit ist darüber hinaus mit hochwertigem Eichenparkett im Fischgrätmuster ausgestattet. Abgerundet wird der luxuriöse Standard mit dem großzügig gestalteten Badezimmer inklusive hochwertiger Badkeramik von Villeroy & Boch sowie Armaturen von Grohe.

Die Einheit ist vollmöbliert und wird im aktuellen Zustand verkauft. Sie ist somit sofort verfügbar und einzugsbereit. Es handelt sich um einen Erstbezug nach erfolgter Modernisierung.

---

This unique studio apartment in Berlin-Mitte impresses with its smart floor plan, making it the perfect place to unwind from city life while being in the middle of the big city life in no time! The apartment is located on the 1st floor of the side wing.

Since the extensive refurbishment in 2024, the unit offers a special atmosphere that combines the charm of the Berliner Altbau with the requirements of modern living.

The heart of the apartment is the open-plan living area combined with the cleverly integrated kitchenette. Visual highlights include the carefully refurbished brick walls, the handcrafted stucco and the ceiling height of more than 3 meters, which is typical of old buildings. The entire unit is also fitted with high-quality oak parquet flooring in a herringbone pattern. The luxurious standard is rounded off with the generously designed bathroom including high-quality bathroom ceramics from Villeroy & Boch and fittings from Grohe.

The unit is fully furnished and is being sold in its current condition. It is therefore immediately available and move-in ready. This is a first occupancy after modernization.

## Ausstattung

- Erstbezug nach Modernisierung in 2024
- hochwertiges Eichen-Fischgrätparkett
- handgefertigter Stuck
- Deckenhöhe von mehr als 3 Metern
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- großformatige Fliesen und Markenarmaturen von Grohe sowie Villeroy&Boch
- Einbauküche
- vollmöbliert und sofort einzugsbereit
- provisionsfreier Verkauf

---

- First-time occupancy after modernization in 2024
- high-quality oak herringbone parquet flooring

- handmade stucco
- Ceiling height of more than 3 meters
- Floor heating in the bathroom
- Large-format tiles and brand fittings from Grohe and Villeroy&Boch
- built-in fitted kitchen
- Fully furnished and ready for immediate move-in
- commission-free sale

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sämtliche Angaben in diesem Exposé sind nach bestem Wissen zusammengestellte Vorabinformationen und bilden den Stand zum Zeitpunkt der Exposé-Erstellung ab. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Angaben ohne Gewähr.

---

All details in this exposé are preliminary information compiled to the best of our knowledge and represent the status at the time of the exposé's creation. We expressly reserve the right to make changes. The only legal basis is the notarized purchase contract. Information without guarantee.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Innenstadtlage innerhalb des Berliner S-Bahn Ringes. Die unmittelbare Nachbarschaft ist auch als Westfälisches Viertel bekannt und gehört zum Ortsteil Moabit im Bezirk Mitte. Das Straßenbild wird dort vorrangig durch gepflegte Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit geprägt.

Die Lage besticht unter anderem mit ihrer hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. So erreichen Sie z.B. das Herz der City-West, den Zoologischen Garten, innerhalb von 11 Minuten. Selbst der Hauptbahnhof ist lediglich 20 Fahrminuten entfernt.

In der unmittelbaren Umgebung gibt es eine Vielzahl an Restaurants, Bars und Cafés. Gerade in der Gotzkowskystraße sind einige Frühstücks-Cafés zu empfehlen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind grundsätzlich fußläufig erreichbar. Das nahegelegene Spreeufer sowie der Ottopark laden darüber hinaus zum entspannen im Grünen ein. Der Kiez ist eben typisch Berlin.

---

The apartment is in an attractive inner-city location within Berlin's S-Bahn ring. The neighborhood is also known as the Westfälisches Viertel and is part of the Moabit district in the borough of Mitte. The streetscape there is primarily characterized by well-kept apartment buildings from the Wilhelminian era.

The location impresses with its excellent public transport connections. For example, you can reach the heart of City- West, the Zoologische Garten, within 11 minutes. Even the Berlin central station is only a 20-minute ride away.

There are numerous restaurants, bars and cafés in the surrounding area. Several breakfast cafés are particularly recommended in Gotzkowskystraße. Stores for daily needs are generally within walking distance. The nearby banks of the Spree and the Ottopark also invite you to enjoy the green surroundings. The neighborhood is just typical Berlin.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Titelbild - Badezimmer

# Exposé - Galerie



Titelbild - Wohnzimmer



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Details



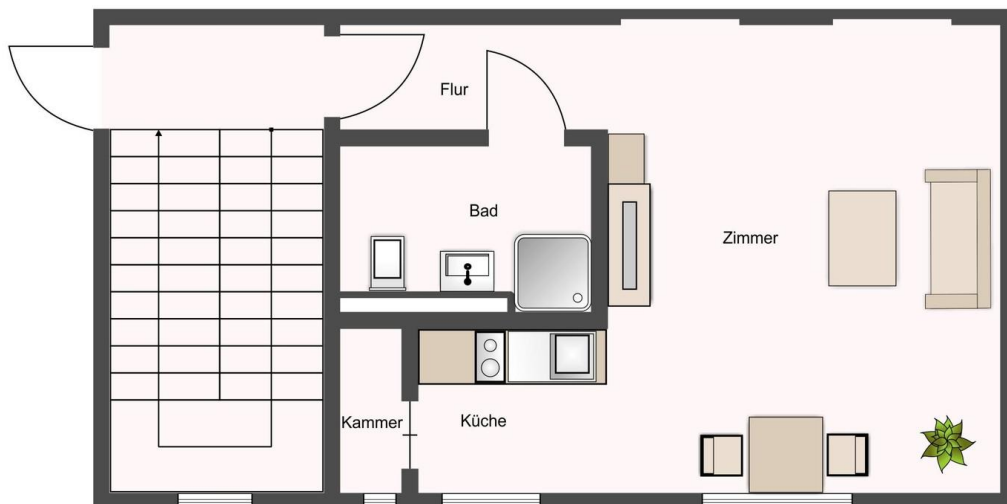
Details



# Exposé - Galerie



Innenhof



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

