

Exposé

Wohnung in Berlin

Einzigartige Altbau-Wohnung in Berlin-Mitte: Erstbezug, stilvoll modernisiert und provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-312720**

Wohnung

Verkauf: **800.000 €**

Ansprechpartner:
Philip Wossilus

10555 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1919	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	105,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese einzigartige und modernisierte Altbau-Wohnung mit 105 qm in Berlin-Mitte überzeugt mit einer smarten Grundrissgestaltung sowie der Kombination aus klassischen Elementen im Zusammenspiel mit modernen Einflüssen. Sie ist somit ein perfekter Ort, um sich vom Großstadtleben zu erholen, gleichzeitig aber in kürzester Zeit mittendrin zu sein! Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1919.

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 Wohn- und Essbereich in Verbindung mit der maßgeschneiderten Einbauküche mit einem modernen Bora-Kochfeld sowie hochwertigen Einbaugeräten von Junker. Optisches Highlight ist der handgefertigte Stuck sowie die altbautypische Deckenhöhe von mehr als 3 Metern.

Der vordere Bereich der Wohnung wird zudem mit einem großzügiges Gästezimmer, welches sich auch hervorragend als Arbeitszimmer anbietet, sowie einem Gäste-Bad mit bodentiefer Dusche, Fußbodenheizung und WC, abgerundet.

Zum ruhigen Innenhof ausgerichtet, befindet sich das Elternschlafzimmer, welches mit einer eigenen Ankleide sowie dem großzügigen En-Suite Bad einen perfekten Rückzugsort darstellt. Auch hier bietet die beeindruckende Deckenhöhe sowie der hochwertige Stuck ein besonders hochwertiges Wohngefühl. Das Badezimmer überzeugt mit einer großzügig angelegten bodengleichen Dusche, der modernen Fußbodenheizung, großformatigen Fliesen sowie Armaturen von Grohe sowie Badkeramik von Villeroy & Boch.

Abgerundet wird der luxuriöse Wohnstandard mit hochwertigem Eichenparkett im Fischgrätmuster in der gesamten Einheit sowie modernen Einbauspots der Marke Philips Hue, welche sich jederzeit über das Smartphone steuern lassen.

This unique and thoroughly modernized 105 sqm apartment in an historic building in Berlin-Mitte impresses with its smart floor plan and the combination of classic elements with modern influences. It is therefore the perfect place to get away from the buzz of city life while being right in the middle of everything in no time at all! It is located on the 1st floor of a well-kept apartment building dating back to 1919.

Since the extensive modernization in 2024, the unit offers a special living experience that combines the charm of the historic building with the requirements of modern living.

The heart of the apartment is the open-plan living and dining area in combination with the bespoke fitted kitchen with a modern Bora stove top and high-quality built-in appliances from Junker. The visual highlights are the handcrafted stucco and the ceiling height of more than 3 meters.

The front area of the apartment is rounded off with a spacious guest room, which can also perfectly be used as an office, as well as a guest bathroom with floor-level shower, underfloor heating and toilet.

Facing the quiet inner courtyard the master bedroom is the perfect sanctuary with its own dressing room and spacious en-suite bathroom.

The impressive ceiling height and high-quality stucco also offer a luxurious living experience. The bathroom impresses with a spacious walk-in shower, modern underfloor heating, large-format tiles and fittings from Grohe as well as bathroom ceramics from Villeroy & Boch.

The luxurious living standard is rounded off with high-quality oak parquet flooring in a herringbone pattern throughout the entire unit as well as modern built-in spotlights from Philips Hue, which can be controlled at any time via smartphone.

Ausstattung

- Erstbezug nach Modernisierung in 2024

- hochwertiges Eichen-Fischgrätparkett
- handgefertigter Stuck
- Deckenhöhe von mehr als 3 Metern
- Fußbodenheizung in Badezimmern
- großformatige Fliesen und Markenarmaturen von Grohe sowie Villeroy&Boch
- Einbauküche mit Markengeräten von Junker & Bora
- modernes Lichtdesign
- 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 bathrooms
- Large-format tiles and brand fittings from Grohe and Villeroy&Boch
- fitted kitchen with branded appliances from Junker & Bora
- modern lighting design
- ready to move in immediately
- commission-free sale

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

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. Bei den Bilder handelt es sich um ein digitales Staging, dass Objekt wird ohne Möblierung verkauft.

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 nahegelegne Spreeufer sowie der Otopark 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.

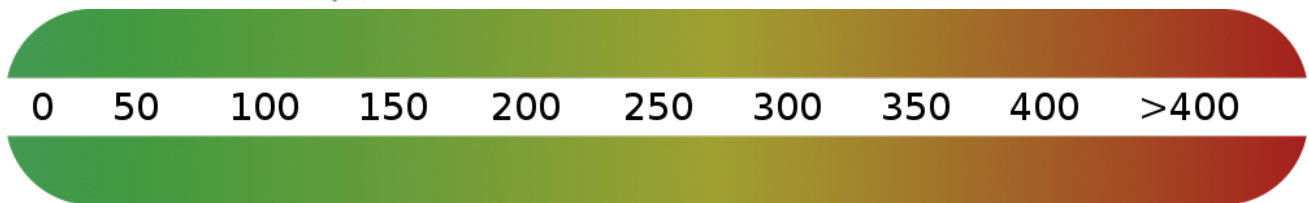
There are numerous restaurants, bars and cafés in the surrounding area. Several breakfast cafés are particularly recommended in Gotzkowskystraße. Stores for daily needs are generally within walking distance. The nearby banks of the Spree and the Ottopark also invite you to enjoy the green surroundings. 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 ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Titelbild - Master

Exposé - Galerie



Titelbild - En-Suite Bad



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Gästezimmer



Arbeitszimmer / Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-Bad



Exposé - Galerie

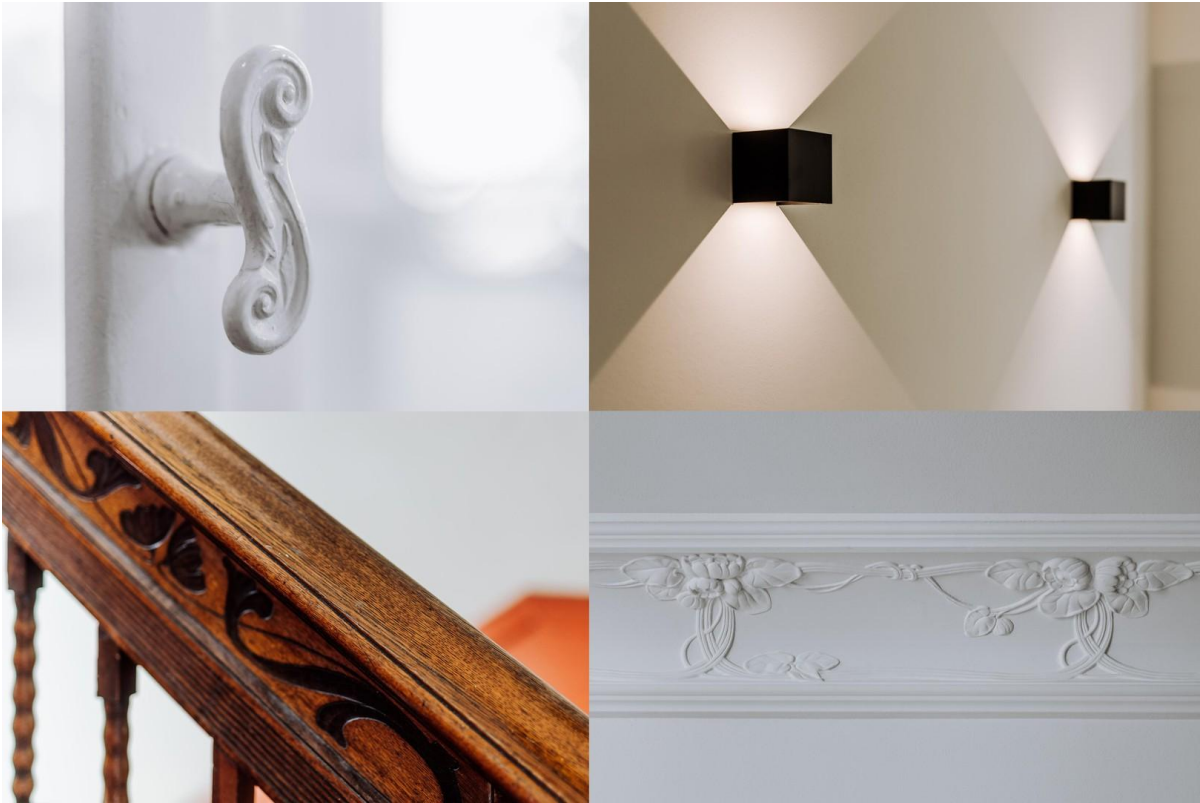


En-Suite Bad

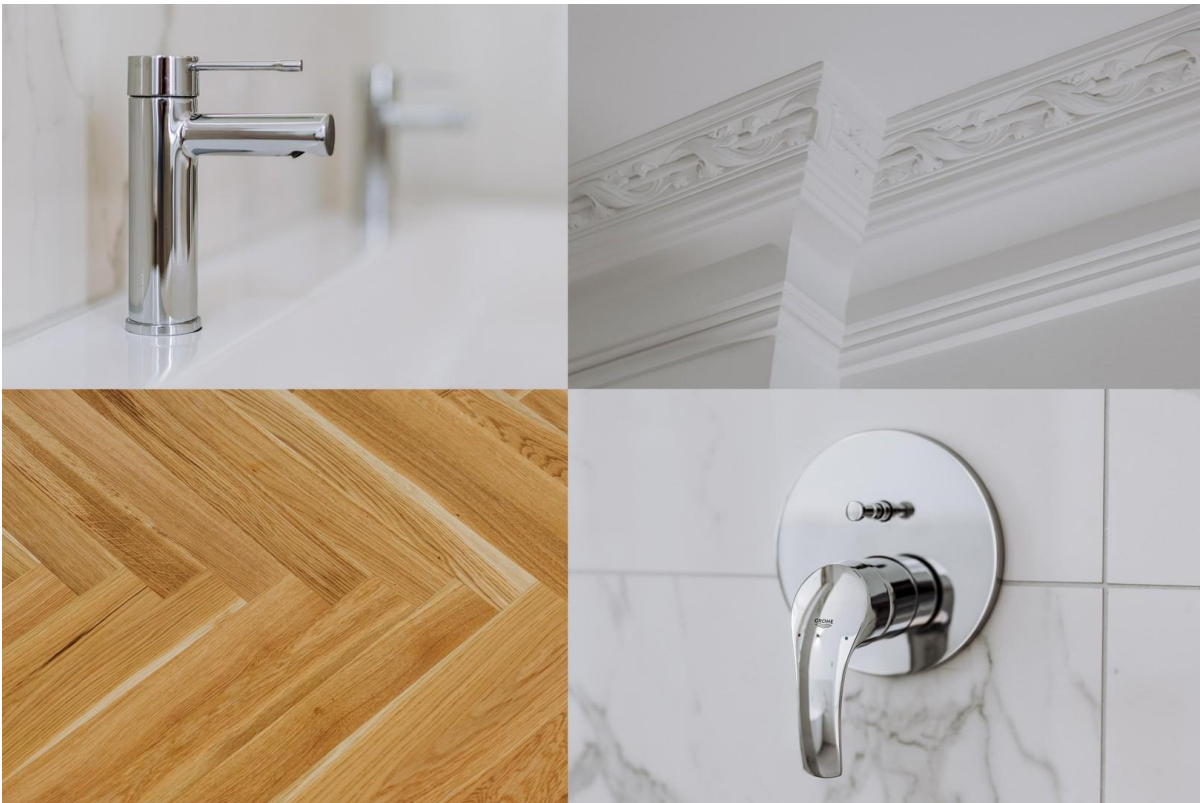


En-Suite Bad

Exposé - Galerie



Details



Details

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse

