

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Am Ludwigkirchplatz: Noble 4-Zimmer-Balkonwohnung mit EBK, Stuck und Deckenmalerei



Objekt-Nr. OM-313121

#### Wohnung

Verkauf: **750.000 €**

10719 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,25 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	472 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hohe Räume, illusionierende Deckenmalerei im italienischen Stil, gespachtelte Wände mit marmoriertem Farbspiel und stilvollendete Tapeten, diese 4-Zimmer-Residenz mit Balkon bietet Ihnen echtes Kaiserzeit-Flair. Das lichterfüllte Domizil erwartet Sie im ruhigen Hofhaus, auf der vierten Etage. Sie empfängt das großzügige Entrée mit Tageslicht, stuck-verzierten Wänden und Decken sowie beeindruckenden Lüstern. Von hier gelangen Sie in den Living Room mit aufgearbeiteten Doppelkastenfensern, aufwendigen Stuckverzierungen und hochglanzveredelten Dielen. Auf dem anschließenden Balkon mit Markise können Sie die Abendsonne genießen. Eine Flügeltür verbindet den Wohnraum mit einem ähnlich großen Zimmer, welches als Esszimmer, Bibliothek oder Schlafzimmer dienen kann. Die Südausrichtung sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente. Die beiden weiteren Zimmer liegen ebenfalls nach Süden. Weiteres Highlight: die moderne Marken-Einbauküche mit Marmorfliesen, hochglänzenden Oberflächen, Miele-Geräten und reichlich Arbeitsfläche. Abgerundet wird das stilvolle Zuhause vom Tageslicht-Badezimmer mit XL-Waschtisch, hängendem Unterschrank, formschönen Armaturen, Mosaik und Badewanne. Insgesamt ist die bezugsfreie 4-Zimmer-Wohnung in einem sehr guten Zustand.

## Ausstattung

- Hervorragende Lage zwischen Fasanenplatz und Ludwigkirchplatz
- Gründerzeit-Altbauhaus aus dem Jahr 1898
- Ruhig im Gartenhaus gelegen
- Drei Schlafzimmer
- Wände im Flur hochwertig gespachtelt
- Decken in den Wohn- und Schlafzimmern von einem Italienischen Künstler aufwendig bemalen
- Teilweise Stuck
- Einbauküche mit NEFF-Geräten
- Naturstein-Fliesenboden in der Küche
- Vollbadezimmer mit Fenster
- Mosaik-Badewannenverkleidung
- Laminat Hochglanz im Wohnbereich
- Loggia Nord-West Ausrichtung mit Blick ins Grüne
- 2015 Vollsaniert
- sehr gepflegter Allgemeinzustand
- Abschließbarer Keller
- KEIN AUFZUG

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? Gerne übersende ich Ihnen nach vollständig ausgefülltem Kontaktformular das ausführliche Exposé und mache einen privaten Kennenlerntermin zu einer Besichtigung. Ihr Eugene Mursky, MURSKY IMMOBILIEN

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben.

## **Lage**

Zu den bekanntesten Straßen der City West gehört für die Berliner neben dem Ku'damm die dazu parallel verlaufende Ludwigkirchstraße. Sie verbindet den Fasanenplatz über die Pariser Straße mit dem Olivaer Platz im Westen. Es ist eine der schönsten Wohngegenden der City-West mit prachtvollen Altbauten und von hohen Bäumen gesäumten Straßen mit kleinen Cafés, berühmten Restaurants und bekannten Bewohnern aus Kunst, Medien und Schauspiel. Sie haben fußläufig viele kleine Geschäfte, einen Bio-Supermarkt, Gemüseläden, Apotheken, Friseure, Blumenläden und Antikhändler. Ein beliebter Treffpunkt für Familien ist der Ludwigkirchplatz, wo in den Sommermonaten eine Atmosphäre wie auf einer italienischen Piazza herrscht. Es gibt hausgemachtes Eis, Großeltern mit ihren Enkeln und junge Paare, die hier verweilen. Und natürlich lockt der Ku'damm mit Geschäften internationaler Marken, Kinos und weiteren Kulturinstitutionen. Viele Ziele in der City West können Sie mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Alternativ sind Sie mit dem Auto schnell am Potsdamer Platz oder in der Natur: Wannsee, Grunewald, Schlachtensee.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hof



# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Vollbadezimmer



Kinder-/Gästezimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Master-Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon



# Exposé - Grundrisse



Grundriss