

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### 70 m<sup>2</sup> Wohnung in Charlottenburg; Erstbezug nach Renovierung



Objekt-Nr. **OM-315191**

### Wohnung

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
Preismeyer Verwaltungs GmbH

Pascalstraße 4  
10587 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905
Etagen	5
Zimmer	2,00
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	72,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

www.preismeyer.com

Die frisch renovierte Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von 70 m<sup>2</sup> und befindet sich im 2. Obergeschoss des Vorderhauses. Sie umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkon zur ruhigen und grünen Pascalstraße, eine separate Küche, ein Schlafzimmer mit breitem Tiefbodenfenster zum Hinterhof sowie ein neues Badezimmer mit Fenster. Die großzügige Raumaufteilung und die hohe Decke verleihen der Wohnung ein angenehmes Raumgefühl.

Jeder Raum der Wohnung hat große Fenster, die für gute Belichtung und Belüftung sorgen. Der Balkon ist nach Südwesten zur Straße ausgerichtet.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in eine großzügige Diele. Rechts liegt das Badezimmer, gefolgt von der zweizeiligen Küche mit Arbeitsflächen auf beiden Seiten. Weiter auf der linken Seite befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit Balkon zur grünen Pascalstraße, während das Schlafzimmer auf der rechten Seite liegt.

Das moderne Duschbad wird mit edlen Steinfliesen, neuen hochwertigen Elementen und Fußbodenbeheizung ausgestattet.

Die Wohnbereiche werden mit Vollholz-Eichenparkett ausgestattet.

## Ausstattung

Das Haus Pascalstraße 4

Die Pascalstr. 4 ist ein klassisches Wohngebäude seiner Zeit, drei Gebäudeteile und zwei Höfe. Das Vorderhaus mit dem Haupteingang zur Pascalstraße. Ein Innenhof verbindet das Vorderhaus mit dem Seitenflügel und dem Quergebäude. Der Hinterhof befindet sich hinter allen Gebäudeteilen und ist einer grünen Freifläche zugewandt.

Der Altbau von 1905 bietet die traditionellen Eigenschaften wie hohe Decken, große lange Fenster und besondere Elemente wie Holztüren, Holzböden und -treppen.

Das Projekt umfasste umfangreiche Renovierungsarbeiten: Überarbeitung und Neuanstrich aller Fassaden mit der Installation einer Bossenfassade, Anbau von zusätzlichen Balkonen, Montage von zwei neuen Aufzügen, Auffrischung aller Gemeinschaftsflächen wie Garten, Eingänge, Beleuchtung und Keller, komplette Renovierung der Treppenhäuser inklusive neuer Elektrik, Renovierung aller Gebäudeeingangstüren und Montage einer neuen Türklingelanlage mit Kameraüberwachung. Das Dachgeschoss ist neu ausgebaut.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl

## Sonstiges

Direktverkauf durch den Eigentümer

Mehrere Fotos werden demnächst hochgeladen

## Lage

Die Pascalstraße ist eine ruhige Seitenstraße in Charlottenburg, nahe dem Berliner Zentrum und ist eine perfekte Kombination aus Großstadt und ruhigem Wohnen. Eine gute Lage, um alle Vorteile des Berliner Lebens zu genießen: Das Spreeufer am Spreebogen mit seinen grünen Spazierwegen, Restaurants, Cafés und Bars, sowie Geschäften des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen, alles in fußläufiger Entfernung. Ebenfalls ganz in der Nähe befinden sich die Technische Universität und das Wissenschaftszentrum mit Niederlassungen der TU, des Fraunhofer Institut, Strato u. v. m.

Ein bekannter "Hot Spot" ist das Deli Frischeparadies, einer der bekanntesten Food Courts Deutschlands. Das nahe gelegene hochmoderne Gewerbegebiet Spree City Charlottenburg ist die Berliner Heimat führender Marken wie Porsche und Mercedes.

Die Buslinien 245 und 101 bringen Sie zu den U- oder S-Bahnhöfen, sowie zu zentralen Punkten Berlins wie den Hauptbahnhof, Olivaer Platz - Kudamm, Zoo und weiteren.

Nahezu alle interessanten Berliner Ziele in Mitte, Prenzlauer Berg oder Kreuzberg sind innerhalb einer 15-minütigen Fahrt bequem zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Fassade



Innenhof

# Exposé - Galerie



Innenhof



Eingang



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



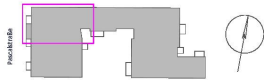
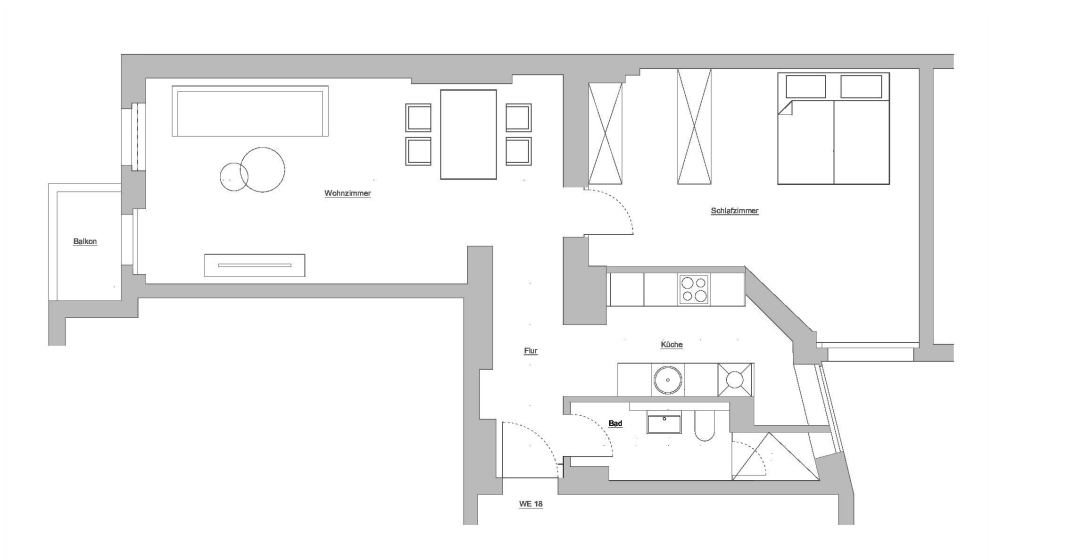
Küche

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



Pascalstraße 4, 10587 Berlin  
WE 18- VH 2. OG rechts

PREISMEYER Verwaltungs GMBH  
Nunbergstr. 67, 10787 Berlin