

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Eigennutzung möglich! - 3-Zimmer-Albauwohnung mit  
Balkon - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-318881**

### Wohnung

Verkauf: **458.000 €**

Ansprechpartner:  
Haußwald  
Telefon: 0163 6262052

Külzer Straße 2  
12169 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,69 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zu unserem exklusiven Angebot - einer geräumigen und stilvollen 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre in Berlin Steglitz. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine begehrte Lage, sondern auch ein komfortables und zeitgemäßes Wohnerlebnis.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von den wunderschönen Echtholzdielen begeistert sein, die den Räumen einen warmen und einladenden Charakter verleihen. Die großzügige Wohnfläche von 3 Zimmern bietet Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Arbeitsbereich - hier können Sie Ihre persönlichen Bedürfnisse und Vorstellungen verwirklichen.

Das Badezimmer dieser Wohnung wurde kürzlich modernisiert und bietet Ihnen eine zeitgemäße Ausstattung. Hier können Sie sich in einer elegant gestalteten Umgebung entspannen und erfrischen. Jedes Detail wurde mit Bedacht gewählt, um höchsten Komfort und Ästhetik zu gewährleisten.

Eine weitere Attraktion dieser Wohnung ist ihre Ausrichtung nach Südwesten, die für reichlich natürliches Licht und sonnige Stunden in den Innenräumen sorgt. Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen, während Sie den Blick aus den Fenstern auf den umliegenden Stadtteil Steglitz schweifen lassen oder direkt auf dem Balkon Platz nehmen.

Derzeit ist die Wohnung vermietet, bietet Ihnen jedoch die Flexibilität, innerhalb von 6 Monaten nach dem Verkauf zu kündigen. Dies ermöglicht Ihnen entweder den Erhalt eines bereits bestehenden Mietverhältnisses oder die Umgestaltung der Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage in Berlin-Steglitz. Die bekannte Schloßstraße, welche zum flanieren und shoppen einlädt, befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Bis Zur U- Bahn Station Schloßstraße sind es gerade einmal 900m. Mit diversen Bahn- und Buslinien in direkter Umgebung ist das Haus optimal an den ÖPNV angeschlossen.

Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, finden Sie in fußläufiger Entfernung. Viele Parks und Grünflächen im engeren Umkreis laden außerdem zum erholen und genießen ein.

### **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



Musterwohnung Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Musterwohnung Zimmer 2



Ansicht Eingang mit Grünfläche

# Exposé - Galerie



Diverse Stellplätze vorhanden

# Exposé - Grundrisse

