

# Exposé

## Maisonette in Berlin

### Idyllisches Townhouse in Mitte - cozy townhouse in Mitte



Objekt-Nr. OM-321374

**Maisonette**

Verkauf: **1.999.000 €**

10115 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2010	Hausgeld mtl.	428 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	223,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier haben Sie die seltene Gelegenheit ein Townhouse in Mitte erwerben zu können.

Absolut ruhig gelegen, steht es im hinteren Hofbereich eines Altbauensembles. In 2009-2010 errichtet, wurde es jetzt umfangreich renoviert.

Die raumhohen Fenster im Erdgeschoss lassen viel Licht hinein und Sie haben immer einen tollen Blick in den grünen Hofbereich, weit weg von den anderen Nachbarn. Das Haus ist ideal für Familien und Homeoffice in einem.

Einen kleinen Keller im Seitenflügel des Altbaus gehört zum Haus. Eine Stellplatzmöglichkeit gibt es zur Anmietung im Nachbarhaus, ist aber nicht garantiert.

Hier werden Sie viel Ruhe finden und das direkt in Mitte.

Das Erdgeschoss besteht hauptsächlich aus einem großzügigem offenen Küchen- und Wohnbereich mit einer Deckenhöhe von ca. 3,20m. Durch die großen Fenster haben Sie jederzeit den Blick in die grüne Hofoase und Zugang zur Terasse.

Ein kleines Zimmer sowie ein Technik-/Abstellraum sind ebenso im Erdgeschoss. Auf dem Treppenabsatz befindet sich das Dusch-/Gästebad. Außerdem ist im Wohnbereich eine Anschlussmöglichkeit für einen Kamin vorgesehen.

Alle Räume sind mit edlen Eichelandhausdielen ausgestattet. Es sind überall neue Türen eingebaut. Die beiden Bäder wurden erneuert und mit hochwertigen italienischen Fliesen versehen. Außerdem wurde alles frisch gestrichen und im Erdgeschoss eine neue, große Holzterrasse gebaut.

Weiter hinauf in der 1. Etage befinden sich drei vom Flur zugängliche Zimmer sowie das Masterbad mit Badewanne und Dusche. Die Treppe führt dann weiter in die 2. Etage zum Wintergarten, der auch als kleines Homeoffice nutzbar ist, und der ca. 40 m<sup>2</sup> großen Aufdachterrasse mit zusätzlichem extensiven Gründach.

Englisch-Version:

Here you have the rare opportunity to acquire a townhouse in Mitte.

In an absolutely quiet location, it is located in the rear courtyard area of an old building ensemble. Built in 2009-2010, it has now been extensively renovated.

The first floor consists mainly of a spacious open-plan kitchen and living area with a ceiling height of approx. 3.20m. The large windows provide a view of the green courtyard oasis and access to the terrace at all times.

A small room and a utility/storage room are also on the first floor. The shower/guest bathroom is located on the landing. There is also a connection for a fireplace in the living area. All rooms are fitted with fine oak floorboards. New doors have been installed throughout. Both bathrooms have been renovated and fitted with high-quality Italian tiles. Everything has also been freshly painted and a new, large wooden terrace has been built on the ground floor.

Further up on the 1st floor there are three rooms accessible from the hallway and the master bathroom with bath and shower. The staircase then leads up to the 2nd floor to the conservatory, which can also be used as a small home office, and the approx. 40 m<sup>2</sup> roof terrace with additional extensive green roof.

The floor-to-ceiling windows on the ground floor let in plenty of light and you always have a great view of the green courtyard area, far away from the other neighbors. The house is ideal for families and home offices in one.

A small cellar in the side wing of the old building is part of the house. A parking space is available to rent in the neighboring building, but is not guaranteed.

You will find a lot of peace and quiet here, right in Mitte.

## Ausstattung

- + exzellente Verkehrsanbindung U-Bahn, S-Bahn, Tram und Bus
- + viele Parks in der nahen Umgebung
- + absolut ruhig und grün
- + große Dachterrasse
- + schöne Holzterrasse zum Hof
- + neue Landhausdielen Eiche
- + neu geflieste Bäder
- + Erstbezug nach Sanierung/Renovierung
- + Excellent transport links (subway, S-Bahn, streetcar and bus)
- + many parks in the immediate vicinity
- + absolutely quiet and green
- + large roof terrace
- + beautiful wooden terrace facing the courtyard
- + new oak floorboards
- + newly tiled bathrooms
- + first occupancy after renovation

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

1 Parkplatz derzeit im Nachbarhaus vorhanden zum anmieten.

1 parking space currently available for rent in the neighboring house.

## Lage

Herrvorragende Lage in der Wöhlertstr. 15.

Die Wöhlertstraße hat eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Stationen der U-Bahn U6 Schwartzkopffstraße ist ganz nah. So erreichen Sie in Kürze die Friedrichstraße bzw. Unter den Linden. In ca. 5 Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn Nordbahnhof mit den Linien S1, S2, S25, S26 sowie die Tram M10, M8 und 12 sowie den Bus 247.

Zu Fuß in 5-10 Minuten erreichbar ist das Beach Mitte im Park am Nordbahnhof, der Sellerpark am Nordbecken und der Südpankepark..

Außerdem gibt es zahlreiche Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung. Der Park am Nordbahnhof ist nur 3 Minuten entfernt und lädt zur Entspannung ein.

Mehrere Kita´s und renommierte internationale Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Englisch-Version:

Perfect location at Wöhlertstr. 15.

Wöhlertstraße has excellent public transport connections. The U6 Schwartzkopffstraße subway station is very close by. This means you can reach Friedrichstraße or Unter den

Linden in no time at all. The S-Bahn station Nordbahnhof with the lines S1, S2, S25, S26 as well as the streetcars M10, M8 and 12 and the bus 247 can be reached in approx. 5 minutes on foot.

The Beach Mitte in the Park am Nordbahnhof, the Sellerpark am Nordbecken and the Südpankepark are all within a 5-10 minute walk.

There are also numerous restaurants and shopping facilities in the immediate vicinity.

Several daycare centers and renowned international schools are also located nearby.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ess- und Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnen und Küche



Masterbedroom

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Masterbad

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Masterbedroom



Masterbedroom

# Exposé - Galerie



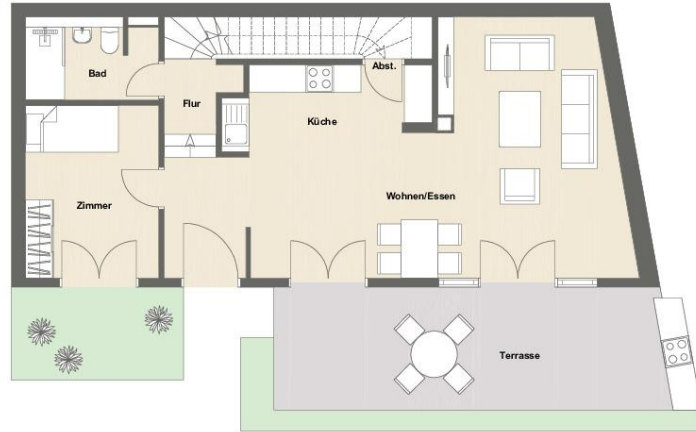
Zimmer 4



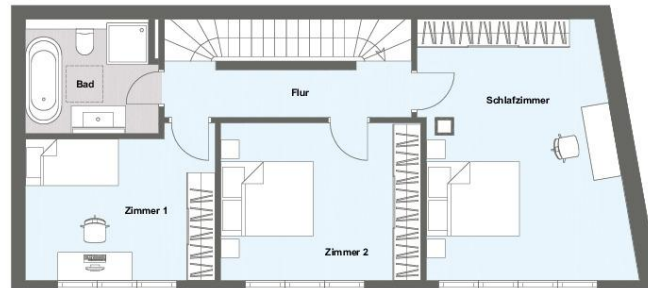
# Exposé - Grundrisse



EG



1.OG



DG

