

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Sofort Bezugsfrei - 3-4-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-325847

#### Wohnung

Verkauf: **555.000 €**

Külzer Straße 2  
12169 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	keine Angaben
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,44 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser zauberhaften 3-4-Zimmer-Altbauwohnung im begehrten Berlin Steglitz! Diese Wohnung verbindet den einzigartigen Charme eines klassischen Berliner Altbaus mit großem Gestaltungsspielraum und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Hier können Sie Ihre eigenen Ideen verwirklichen und ein individuelles Wohnambiente schaffen.

Die Wohnung befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand, jedoch sind vor dem Einzug einzelne Sanierungsmaßnahmen notwendig. Der nötige Sanierungsumfang bezieht sich größtenteils auf das Spachteln und Streichen aller Wände und Decken, das Abschleifen und Ölen der alten Dielen, die Sanierung des Badezimmers und den Austausch der Abdeckungen der Steckdosen und Lichtschalter. Bei Bedarf kann noch ein zweites Badezimmer eingebaut werden. Ebenso ist es möglich die Wohnung als 3 oder auch als 4 Zimmer Wohnung zu gestalten.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der großzügigen Raumhöhe und den wunderschönen, alten Dielenböden empfangen. Die hohen Decken und großen Fenster verleihen den Räumen eine besondere Weite und sorgen für eine unvergleichlich luftige und freundliche Wohnatmosphäre. Die 3 Zimmer sind großzügig geschnitten und lassen sich individuell nutzen, ob als Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Zusätzlich dazu gibt es noch ein 4. Zimmer welches als kleines Arbeitszimmer, begehrter Kleiderschrank oder auch nur als großzügige Abstellkammer genutzt werden kann.

Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Hier können Sie Ihren Morgenkaffee genießen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Die Wohnung ist besonders hell, da sie von Tageslicht durchflutet wird und somit ein angenehmes Wohngefühl schafft. Besonders hervorzuheben ist außerdem, dass in dieser Wohnung die Möglichkeit besteht, ein zweites Badezimmer einzubauen. Diese Option schafft zusätzlichen Komfort und bietet mehr Flexibilität für zukünftige Bewohner.

Da die Wohnung unsaniert ist, bietet sie Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Wünsche zu verwirklichen. Für alle, die sich den Aufwand einer Renovierung sparen möchten, besteht die Möglichkeit, die Sanierung gegen Aufpreis vom Verkäufer durchführen zu lassen. Dies bietet Ihnen Flexibilität und die Freiheit, selbst zu entscheiden, wie weit Sie in die Gestaltung eingreifen möchten.

Ob als neues Zuhause für Sie und Ihre Familie oder als langfristige Investition – diese Wohnung bietet die perfekte Grundlage, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf.

## Ausstattung

- Größtenteils alte Dielen
- Hohe Decken und viele Fenster; dadurch viel Tageslicht
- Balkon
- Schöne große Räume
- Zweites Bad möglich

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Lage der Wohnung ist ebenso attraktiv wie die Wohnung selbst. Sie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Straße in Steglitz, einem der beliebtesten Wohnviertel Berlins. Die Külzer Straße ist umgeben von charmanten Altbauten und Grünflächen und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zahlreiche

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

**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



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie

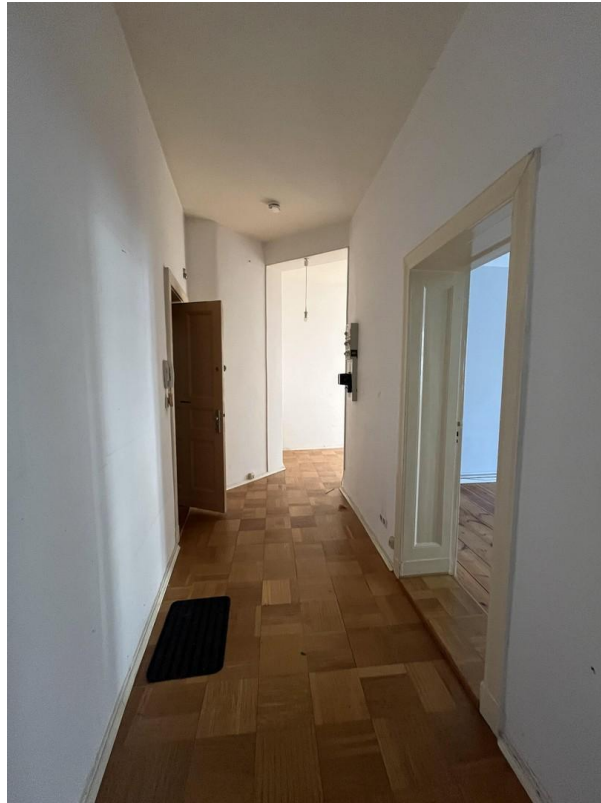


Zimmer 2



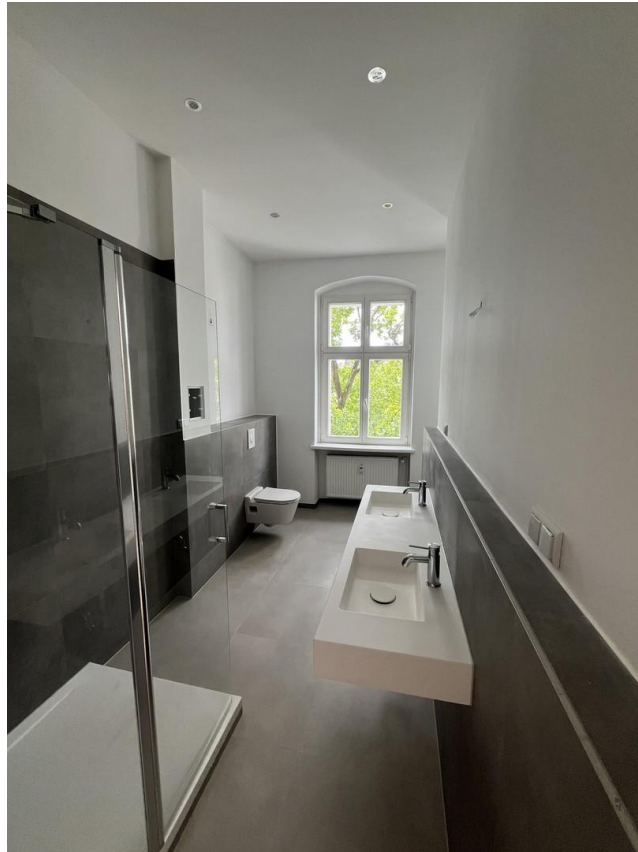
Kammer

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Beispielfoto für 2. Badezimmer



Beispielfoto für 2. Badezimmer

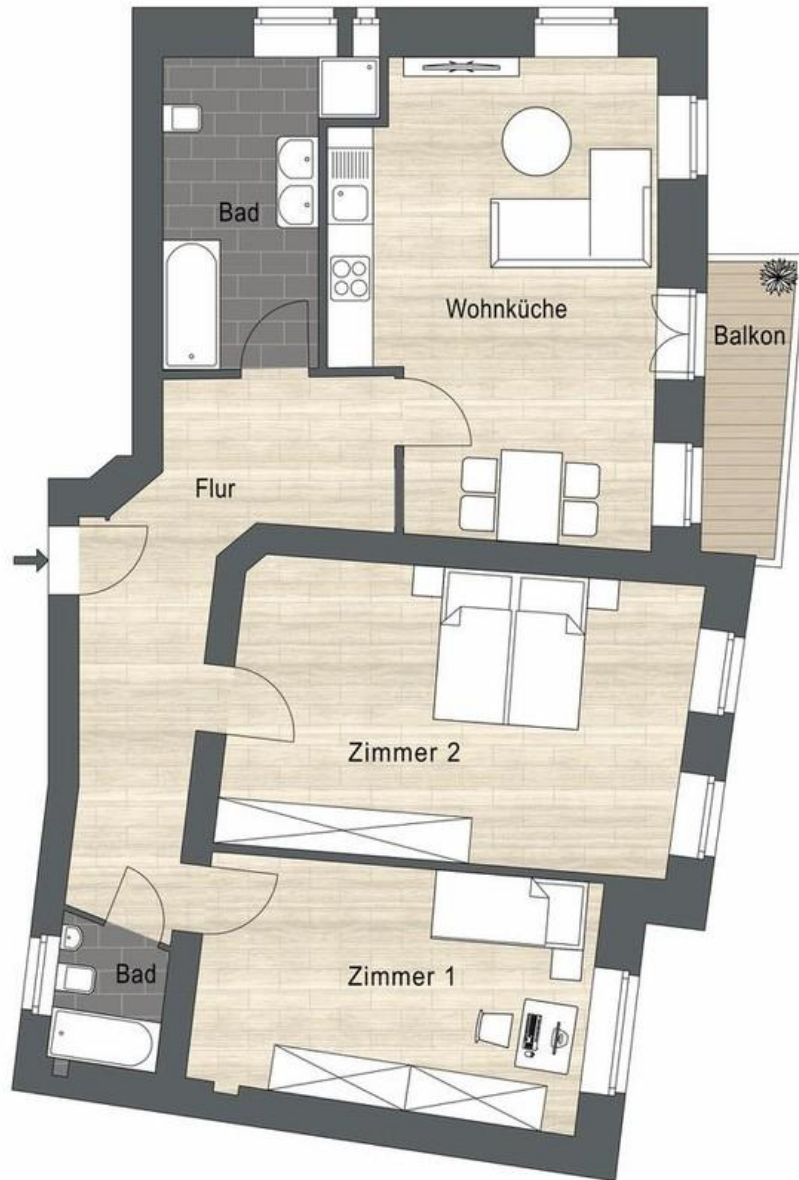


# Exposé - Galerie



Haus von außen

# Exposé - Grundrisse



0 1 2 3 4 5m

Vorschlag Grundriss