

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### 3-Zimmer 100 m<sup>2</sup> Wohnung; Erstbezug nach Renovierung



Objekt-Nr. OM-326624

#### Wohnung

Verkauf: **743.000 €**

Ansprechpartner:  
Preismeyer Verwaltungs GmbH

Pascalstraße 4  
10587 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Nutzfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

[www.preismeyer.com](http://www.preismeyer.com)

Die frisch renovierte Wohnung ist 99 m<sup>2</sup> groß und liegt im 3. OG des Gartenhauses. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche mit Balkon, zwei Badezimmer und einen Hauswirtschaftsraum.

Die Wohnung ist von zwei Seiten belichtet, Nordosten und Südwesten.

Der Balkon ist von der großzügigen Wohnküche zugänglich und weist auf den ruhigen hinteren Hof des Hauses mit offenem Weitblick über eine Schrebergartenanlage bis zum Fernsehturm.

Das große Schlafzimmer mit 27 m<sup>2</sup> hat ein breites bodentiefes Fenster mit französischem Balkon und eigenes Badezimmer mit Badewanne sowie einen vorgelagerten Ankleidebereich.

Die zwei modernen Badezimmer sind mit edlen Steinfliesen, neuen hochwertigen Elementen und elektrischer Fußbodenbegleitheizung versehen.

Alle Wohnbereiche sind 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 umfasst 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.

[www.preismeyer.com](http://www.preismeyer.com)

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Autostellplatz zur Miete im Haus gegenüber möglich.

## 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 mit seinen grünen Spazierwegen, Restaurants, Cafés und Bars, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen, alles in fußläufiger Entfernung.

Ein bekannter "Hot Spot" ist das Deli Frische Paradies, 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 zur nahegelegenen U- oder S-Bahn, 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



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer II



Zimmer II

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Aussicht vom Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche

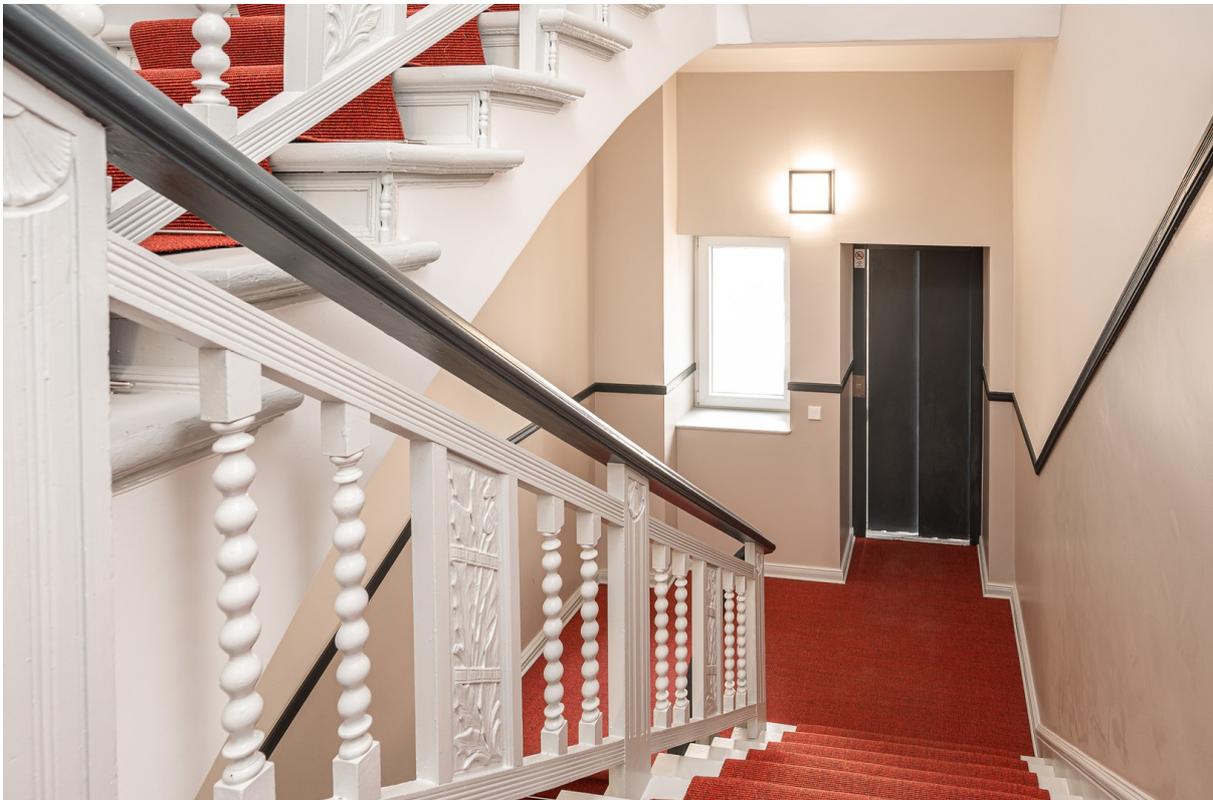


Haus

# Exposé - Galerie



Haus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Innenhof

# Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

# Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

# Exposé - Galerie



Innenhof



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

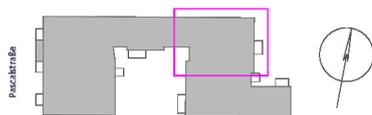
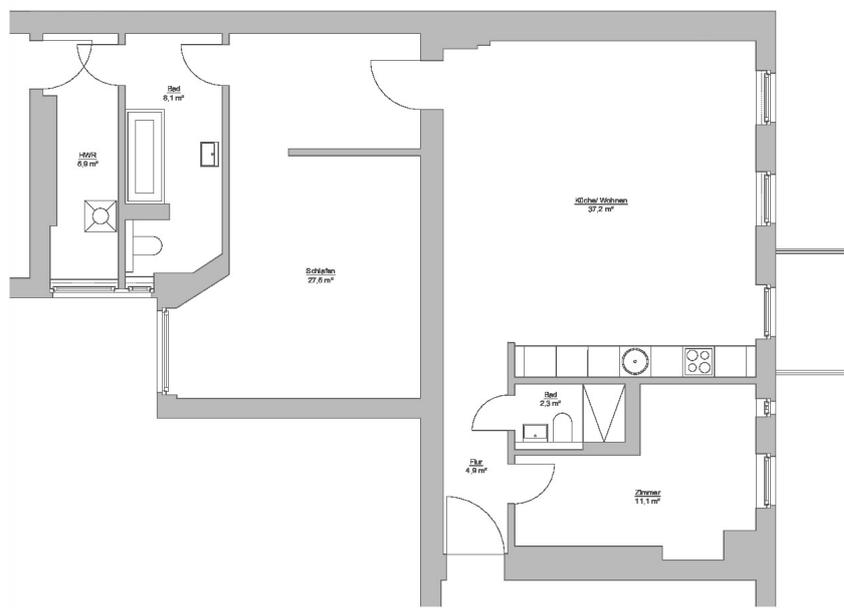


Treppenhaus



Straße

# Exposé - Grundrisse



Pascalstraße 4, 10587 Berlin  
WE 28 + 31- HH 3. OG rechts

PREISMEYER Verwaltungs GMBH  
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



PREISMEYER

Direktverkauf durch den Eigentümer

## 3-Zimmer-Wohnung in Berlin - Charlottenburg

Erstbezug nach Renovierung mit Weitblick auf den  
Fernsehturm, ruhige City-Lage

Pascalstraße 4, 10587 Berlin

Gartenhaus, 3.Obergeschoss

Erstbezug nach Renovierung

Wohnfläche nach DIN 99,15 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 743.000 €

2 Schlafzimmer Eichenparkett

Balkon mit Weitblick auf den Fernsehturm

Bäder mit Fußbodenheizung

Fahrradstuhl





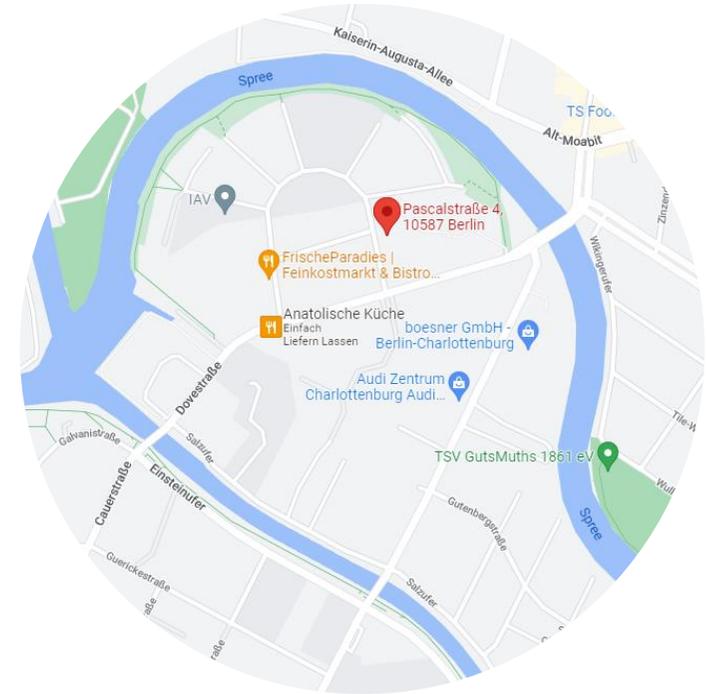
PREISMEYER

## 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.



Kudamm	15 min.
Tiergarten	10 min.
KaDeWe	15 min.
Berlin Hauptbahnhof	15 min.
BER-Airport	40 min.



**PREISMEYER**

## 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. Es gibt 42 Wohnungen in unterschiedlichen Größen.

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

Das Projekt umfasst umfangreiche Renovierungsarbeiten: Überarbeitung und Neuanstrich aller Fassaden mit der Installation einer Bossenfassade im Erdgeschossbereich, Anbau von zusätzlichen Balkonen, Montage von zwei neuen Aufzügen, Auffrischung aller Gemeinschaftsflächen wie Garten, Eingänge, Beleuchtung und Keller, komplette Renovierung der Treppenhäuser und aller Gebäudeeingangstüren sowie Montage einer neuen Türklingelanlage mit Videosprechfunktion. Das Dachgeschoss wird derzeit ausgebaut.





**PREISMEYER**

## Die Wohnungen 28 + 31

Die frisch renovierte Wohnung ist 99 m<sup>2</sup> groß und liegt im 3. OG des Gartenhauses. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche mit Balkon, zwei Badezimmer und einen Hauswirtschaftsraum.

Die Wohnung ist von zwei Seiten belichtet, Nordosten und Südwesten.

Der Balkon ist von der großzügigen Wohnküche zugänglich und weist auf den ruhigen hinteren Hof des Hauses mit offenem Weitblick über eine Schrebergartenanlage bis zum Fernsehturm.

Das große Schlafzimmer mit 27 m<sup>2</sup> hat ein breites bodentiefes Fenster mit französischem Balkon und eigenes Badezimmer mit Badewanne sowie einen vorgelagerten Ankleidebereich.

Die zwei modernen Badezimmer sind mit edlen Steinfliesen, neuen hochwertigen Elementen und elektrischer Fußbodenbegleitheizung versehen.

Alle Wohnbereiche sind mit Vollholz-Eichenparkett ausgestattet.



*Ausblick*



*Schlafzimmer*



**PREISMEYER**



*Eingang*



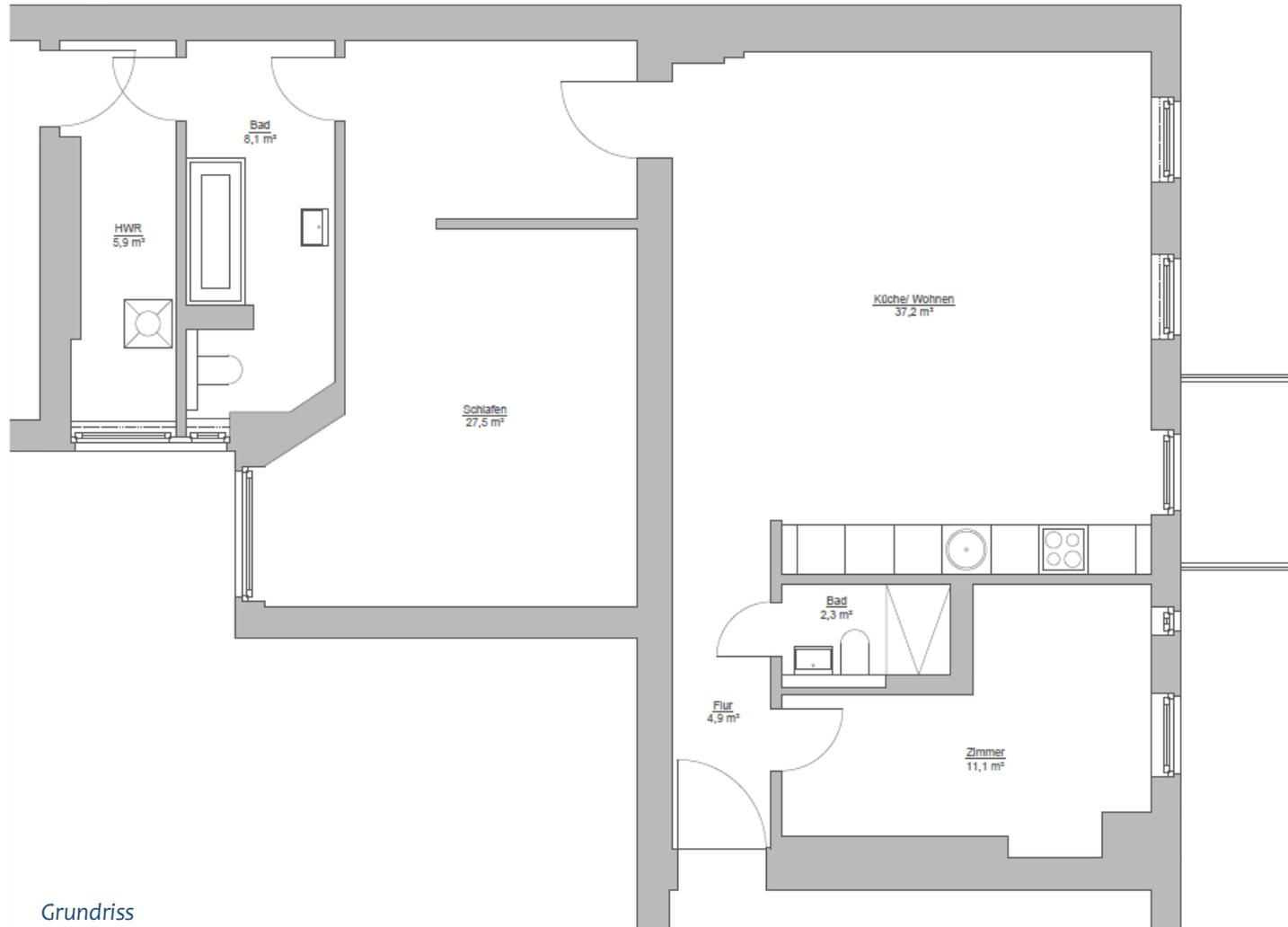
*Wohnbereich mit Balkon  
und Küchenbereich*



*Master- Bad*



PREISMEYER



Grundriss



PREISMEYER

Kennzahlen WE 28/ 31

Wohnfläche 99,15 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 743.000 €

(provisionsfrei)

Bei Kaufinteresse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins  
wenden Sie sich bitte an:

Preismeyer Verwaltungs GmbH  
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

**Herr Eldar Shevach**  
**Tel: +49(0) 160 93 16 80 82**  
**Email: [info@preismeyer.com](mailto:info@preismeyer.com)**

