

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### 4-Zimmer Wohnung in Berlin - Hermsdorf



Objekt-Nr. OM-326625

#### Wohnung

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Preismeyer Verwaltungs GmbH

Wachsmuthstraße 22  
13467 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde 1920 gebaut und fügt sich durch seine gepflegte Fassade im Altbaustil und seine dreigeschossige Bauweise in das Straßenbild ein.

Die renovierte Wohnung ist 109 m<sup>2</sup> groß (114 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und liegt im 2. OG des Hauses. Sie bietet 3 Schlafzimmer, Wohn- und Essbereich mit offener Küche, 2 Balkone sowie ein Wannenbad und ein separates ebenerdiges Duschbad, beide neu eingebaut, mit einer hochwertigen Steinfliese, mit Tageslicht und Fußbodenbeheizung.

Die Wohnung erstreckt sich über den gesamten Seitenflügel des Hauses und wird von allen 4 Himmelsrichtungen belichtet.

Die Wohnbereiche sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet. Alle Zimmer sind mit CAT-Leitungen verbunden. Die Balkone verfügen über Stromanschluss und Licht.

Vom Eingangsbereich gelangt man über einen kurzen Flur in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Die Loggia am Wohnzimmer mit dekorativer Balustrade ist nach Süden ausgerichtet. Durch die aufgearbeiteten Kastenfenster gelangt viel Licht in den großen Wohnbereich. Das Hauptschlafzimmer ist dem Garten zugewandt. Ein innenliegender Hauswirtschaftsraum mit Wasser- und Stromanschluss runden die Ausstattung ab.

## Ausstattung

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

Direktverkauf durch den Eigentümer

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Erstbezug nach Vollrenovierung

## Lage

Hermsdorf liegt im Nord-Westen Berlins und bietet eine ideale Kombination aus Leben im Grünen und Anbindung an die Stadt.

Der Ortsteil zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter aufgrund des schönen Baumbestands, der vielen Einfamilienhäuser und gründerzeitliche Stadtvillen aus. Das Zentrum mit den vielen Geschäften und Restaurationen befindet sich in unmittelbarer Nähe um den Bahnhof herum und in der Heinsestraße.

Das Haus befindet sich in der Wachsmuthstraße, eine ruhige Anwohnerstraße mit prachtvollen Altbauten. Das Naturschutzgebiet „Fließtal“ und das Strandbad Lübars sind wenige Minuten entfernt und bieten diverse Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Schulen und Kitas sowie Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in der Nähe. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und schöne Lokale sind fußläufig sehr gut zu erreichen.

Der S-Bahnhof Hermsdorf liegt 400 Meter entfernt und bietet im 10-Minuten-Takt die direkte Verbindung über die Berliner Innenstadt in den Südwesten (S1) und in den Südosten (S85) der Stadt. Die Bushaltestellen sind ebenfalls schnell erreicht. Mit dem Auto ist man über die A111 in ca. 25 Minuten am Kurfürstendamm oder über die B96 in Mitte.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Straße



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hinterhof

# Exposé - Galerie



Hinterhof



Hinterhof

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer II



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

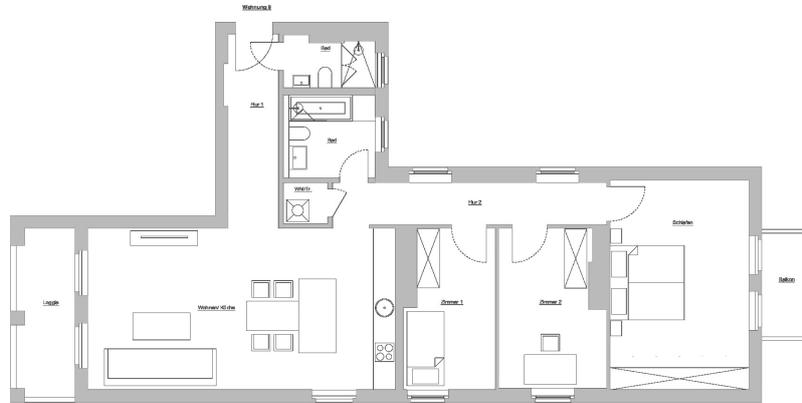


Gäste-WC mit Dusche



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Grundrisse



04.01.2023

Wachsmuthstraße 22, 13467 Berlin  
WE 09- 2.OG links

PREISMEYER Verwaltungs GMBH  
Nunaberger Str. 67, 10767 Berlin

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



PREISMEYER

## Erstbezug nach Vollrenovierung

Direktverkauf durch den Eigentümer

### 4-Zimmer-Wohnung in Berlin - Hermsdorf

Wachsmuthstraße 22, 13467 Berlin

#### Ruhige Grünlage

Wohnfläche nach DIN ca. 109 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 750.000 €

3 Schlafzimmer 2 Balkone

400 Meter zum S-Bhf Hermsdorf





PREISMEYER

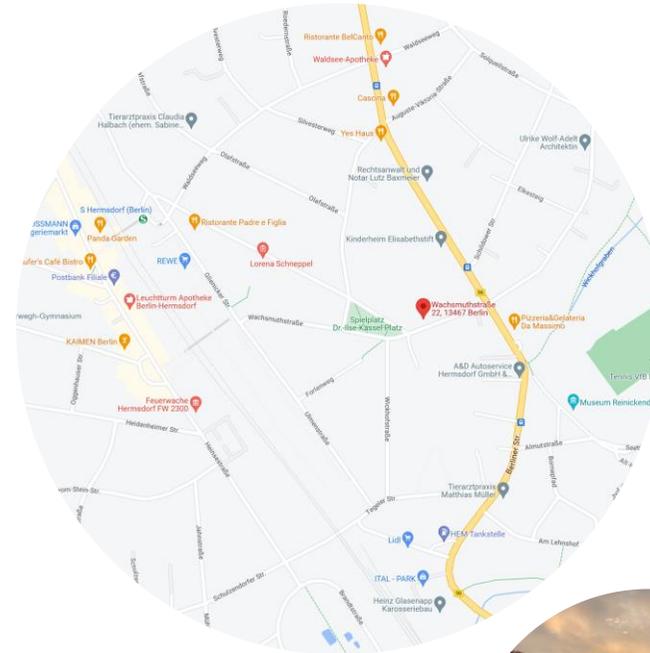
## Lage

Hermsdorf liegt im Nord-Westen Berlins und bietet eine ideale Kombination aus Leben im Grünen und Anbindung an die Stadt. Der Ortsteil zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter aufgrund des schönen Baumbestands, der vielen Einfamilienhäuser und gründerzeitliche Stadtvillen aus. Das Zentrum mit den vielen Geschäften und Restaurationen befindet sich in unmittelbarer Nähe um den Bahnhof herum und in der Heinsestraße.

Das Haus befindet sich in der Wachsmuthstraße, eine ruhige Anwohnerstraße mit prachtvollen Altbauten. Das Naturschutzgebiet „Fließtal“ und das Strandbad Lübars sind wenige Minuten entfernt und bieten diverse Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Schulen und Kitas sowie Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in der Nähe. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und schöne Lokale sind fußläufig sehr gut zu erreichen.

Der S-Bahnhof Hermsdorf liegt 400 Meter entfernt und bietet im 10-Minuten-Takt die direkte Verbindung über die Berliner Innenstadt in den Südwesten (S1) und in den Südosten (S85) der Stadt. Die Bushaltestellen sind ebenfalls schnell erreicht. Mit dem Auto ist man über die A111 in ca. 25 Minuten am Kurfürstendamm oder über die B96 in Mitte.



S-Bahnhof Hermsdorf

S-Bhf. Hermsdorf	400 Meter
Einkaufsstraße Heinsenstr.	500 Meter
Grundschule	500 Meter
Strandbad Lübars	1.800 Meter
EKZ Nordmeile	1.600 Meter
Autobahn A111	8 Automin.



**PREISMEYER**

## Die Wohnung 9

Das Gebäude wurde 1920 gebaut und fügt sich durch seine gepflegte Fassade im Altbaustil und seine dreigeschossige Bauweise in das Straßenbild ein.

Die renovierte Wohnung ist 109 m<sup>2</sup> groß (114 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und liegt im 2. OG des Hauses. Sie bietet 3 Schlafzimmer, Wohn- und Essbereich mit offener Küche, 2 Balkone sowie ein Wannenbad und ein separates ebenerdiges Duschbad, beide neu eingebaut, mit einer hochwertigen Steinfliese, mit Tageslicht und Fußbodenbegleitheizung. Die Wohnung erstreckt sich über den gesamten Seitenflügel des Hauses und wird von allen 4 Himmelsrichtungen belichtet. Die Wohnbereiche sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet. Alle Zimmer sind mit CAT-Leitungen verbunden. Die Balkone verfügen über Stromanschluss und Licht.

Vom Eingangsbereich gelangt man über einen kurzen Flur in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Die Loggia am Wohnzimmer mit dekorativer Balustrade ist nach Süden ausgerichtet. Durch die aufgearbeiteten Kastenfenster gelangt viel Licht in den großen Wohnbereich. Das Hauptschlafzimmer ist dem Garten zugewandt. Ein innenliegender Hauswirtschaftsraum mit Wasser- und Stromanschluss rundet die Ausstattung ab.



*Balkon I*



*Schlafzimmer mit Balkon II*



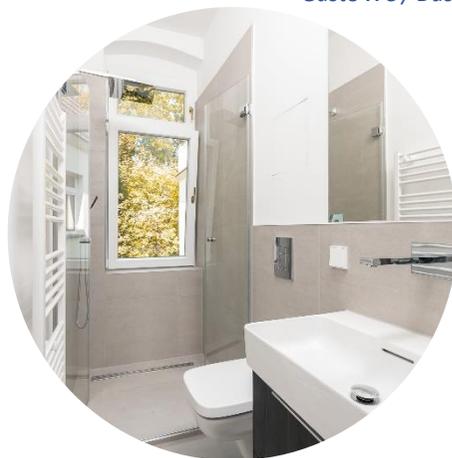
**PREISMEYER**



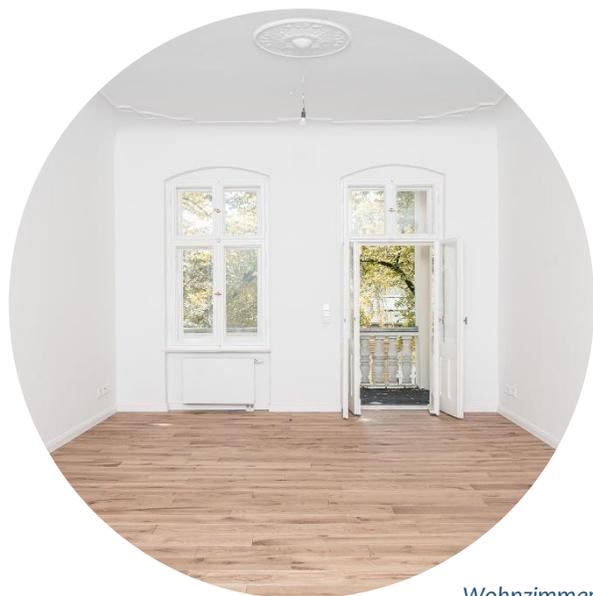
*Wohnzimmer mit Küchenzeile*



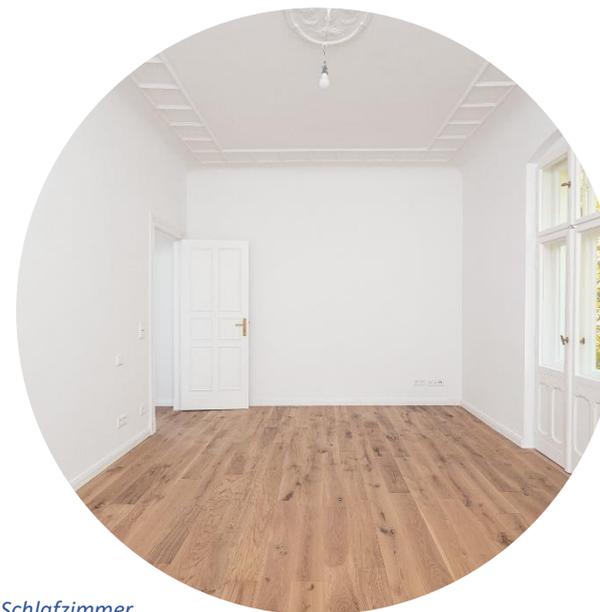
*Badezimmer*



*Gäste WC / Duschbad*



*Wohnzimmer*

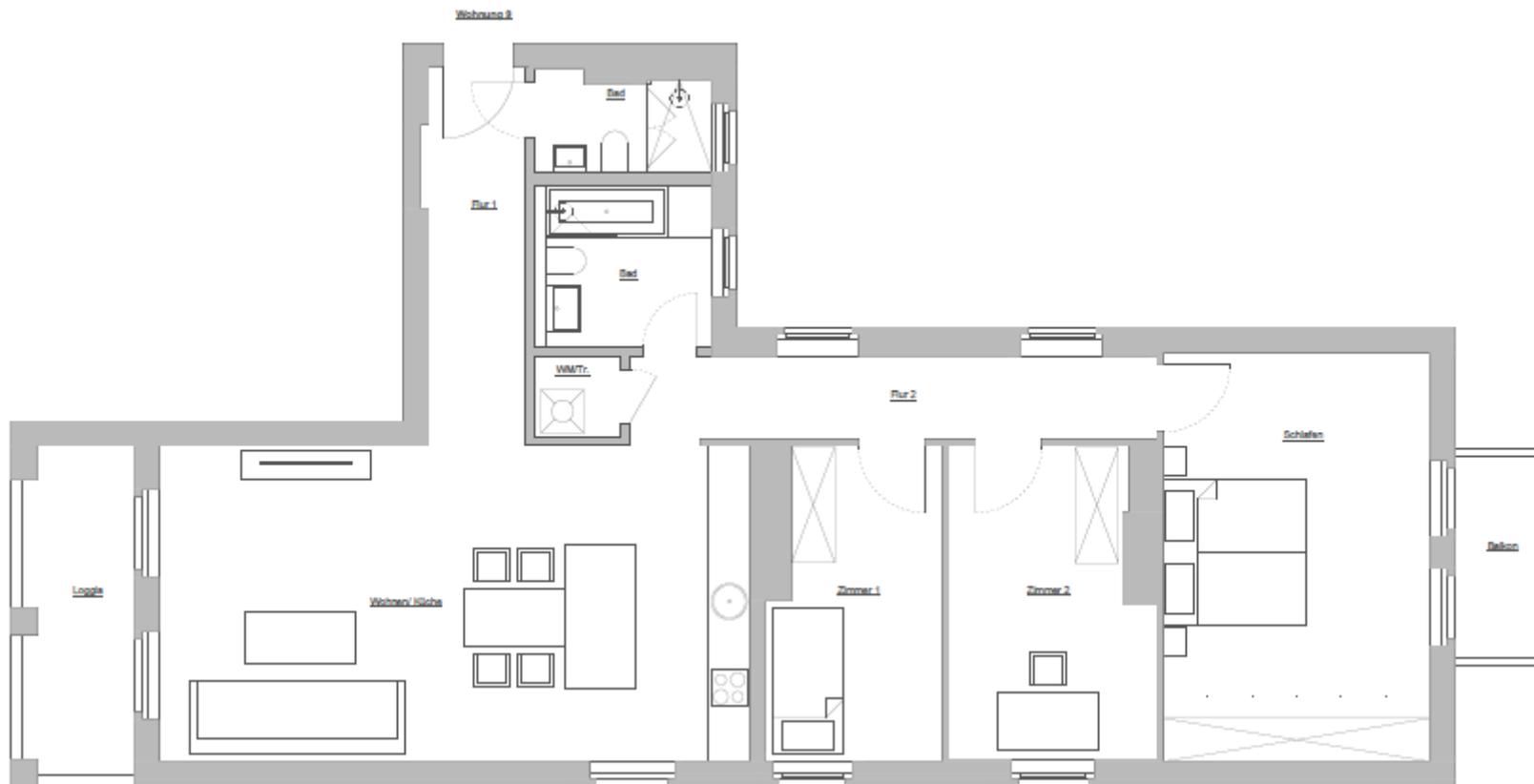


*Schlafzimmer*



PREISMEYER

## Grundriss WE 9





**PREISMEYER**

## Kennzahlen WE 9

Wohnfläche 2. Obergeschoss ca. 109 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 750.000 €

(provisionsfrei)

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

Preismeyer Verwaltungs GmbH  
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

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



*Hauseingang Wachsmuthstr. 22*