

Exposé

Wohnung in Berlin

**Sofort Bezugsfrei - 3-Zimmer-Albauwohnung mit Balkon
- Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-426672

Wohnung

Verkauf: **569.000 €**

Külzer Straße 2
12169 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	426 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung verbindet den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf besonders gelungene Weise. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung ist ein Zuhause entstanden, das Charakter, Eleganz und Behaglichkeit harmonisch vereint.

Bereits beim Eintreten eröffnet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offen gestalteter Küche. Die hohen Decken und der offene Grundriss schaffen ein angenehmes Raumgefühl und lassen Wohnen, Kochen und Essen fließend ineinander übergehen – ein perfekter Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die beiden weiteren Zimmer überzeugen durch ihre Großzügigkeit, Helligkeit und den liebevoll erhaltenen Dielenboden. Teilweise vorhandene Stuckelemente unterstreichen den historischen Charakter der Wohnung und setzen stilvolle, zeitlose Akzente.

Das modern ausgestattete Hauptbad sowie das separate Gäste-WC präsentieren sich hochwertig und geschmackvoll. Edle Materialien, moderne Armaturen und durchdachte Details sorgen für ein komfortables Ambiente mit Wohlfühlfaktor. Im Flur schaffen elegante Deckenspots eine angenehme Beleuchtung und runden das stimmige Gesamtbild ab.

Ein echtes Highlight ist der charmante Balkon – ideal für ein entspanntes Frühstück an der frischen Luft oder einen ruhigen Ausklang des Tages bei einem Glas Wein.

Zusätzlichen Komfort bietet der derzeit im Haus entstehende Aufzug, der den Zugang zur Wohnung künftig noch bequemer gestalten wird.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

Ausstattung

- Umfangreich saniert
- Hochwertige Armaturen in den Badezimmern
- Badewanne
- Walk-In Dusche
- Handtuchheizkörper
- Größtenteils alte Dielen; abgeschliffen und geölt
- Alle Decken gespachtelt und weiß gestrichen
- Deckenspots in den Fluren und Küchenbereich
- Moderne Wandleuchten im Wohnzimmer
- Balkon
- Viel Tageslicht durch viele Fenster

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Sonstiges

Energiekennwert C

Lage

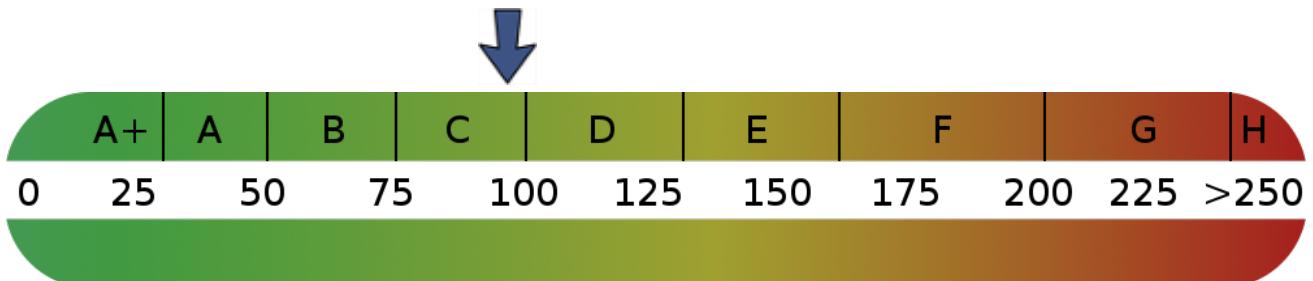
Schloßstraße! - Die Wohnung liegt in einem beliebten Stadtteil Berlin Steglitz mit hervorragender Infrastruktur unweit der Schloßstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal, sodass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum gelangen.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 2



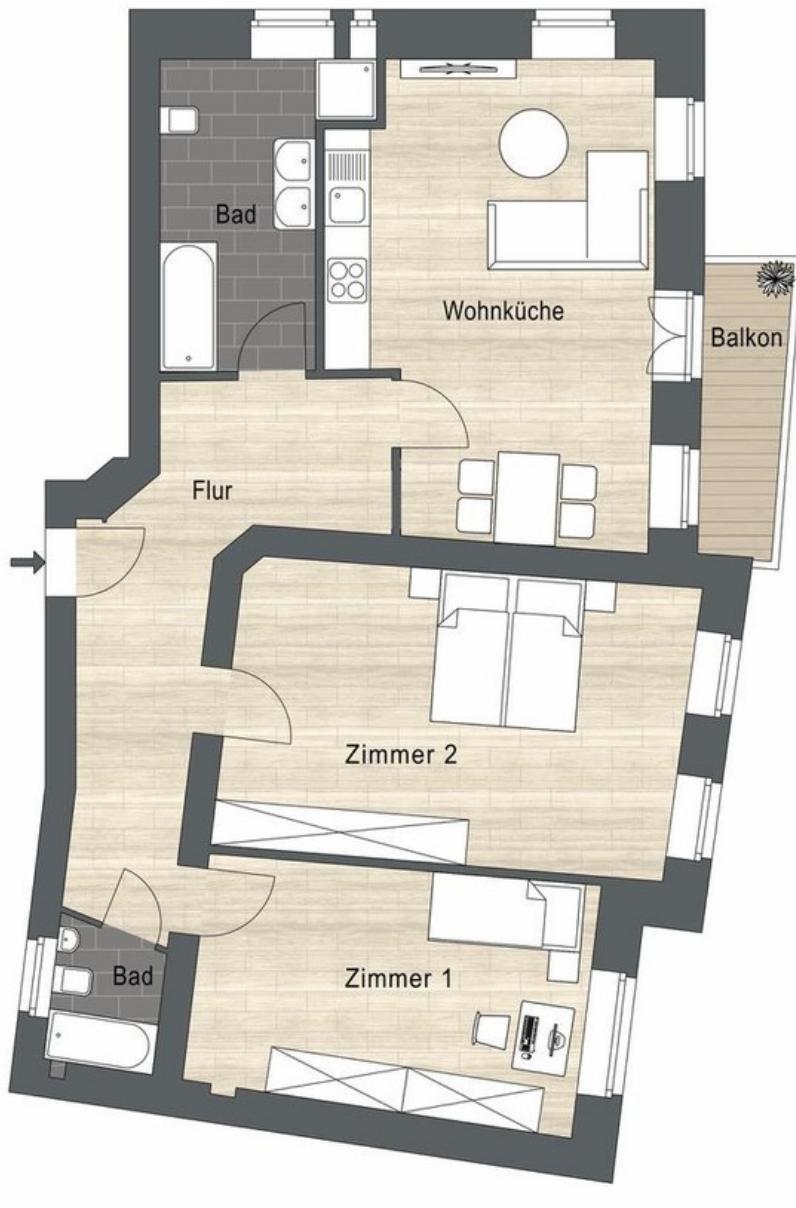
Zimmer 3

Exposé - Galerie



Gäste WC

Exposé - Grundrisse



0 1 2 3 4 5m