

LUXUS im Altbau – Exklusives wohnen in Charlottenburg-Wilmersdorf inkl. Gäste- Kinderwohnung

Berlin Wilmersdorf, 1. OG zum Kauf

Objekt ID: Pad_GS



Wohnfläche ca.: **173 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **2.480.000 EUR**





LUXUS im Altbau – Exklusives wohnen in Charlottenburg-Wilmersdorf inkl. Gäste-Kinderwohnung

Objekt ID	Pad_GS
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Wilmersdorf) 10709 Berlin
Etage	1
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	173 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1912
Letzte Modernisierung	2015
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung	Luxus
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Keller, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 Prozent vom Kaufpreis inkl. MwSt vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages
Hausgeld	550 EUR
Kaufpreis pro m ²	14.335,26 EUR





Kaufpreis

2.480.000 EUR





Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und stilgerecht sowie hochwertig kernsanierte und großzügig geschnittene Wohnung in ruhiger Südlage besticht durch eine luxuriöse Innenausstattung.

Neben fünf schönen Zimmern und zwei hochwertigen Einbauküchen zählt zu der Wohnung ebenso ein separates Gäste-WC und ein Waschraum. Die Hauptwohnung sowie das Gäste-/Kinderapartment verfügen von der Vestibül über separate und einbruchssichere Eingangstüren.

Boden, Wände und Decken der Wohnung sind besonders auf Schallschutz ausgelegt worden, sodass Sie hier bedenkenlos Musik hören oder praktizieren sowie auch nur laute Empfänge feiern können.

Über einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem in die entsprechende Etage. Zur Wohnung gehört auch ein überdachter Balkon (Loggia).

Im vorhandenen Kellerraum können Sie Ihre Habseligkeiten bequem aufbewahren. Tiefgaragenstellplätze können in unmittelbarer Nähe angemietet werden.

Ausstattung

Stilgerechte kernsanierte und modernisierte Altbauwohnung (Elektrik, Haustechnik, Bodenaufbau, Fensterelemente, Innentüren, Bäder, Einbauküchen, Einbaumöbel 2017 komplett neu erstellt)

- Grundriss, Aufteilung der Räume:
- Großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken
- Wohnfläche: 168 m² / Gesamtfläche 173 m²
- Gästeapartment mit separater Küche, Bad, eigener Eingangstür
- Aufzug (Lift)
- Großes Kellerabteil
- Hohe Decken
- 2 komplett ausgestattete Einbauküchen, Kochinsel
- Separate Waschküche mit Wäschetrockner und Waschmaschine
- 2 Bäder
- Waschraum mit Bad, Dusche
- Gäste-WC

ALLGEMEIN

- Versaille-Tafel-Parkett (Trockenflächen: massive Eiche, Nassflächen: massives Teak), teilweise mit Intarsien
- Dekorativer Kamin aus Carrara Marmor
- Dekorative Onyx Steinplatten mit Hintergrundbeleuchtung
- Decken- und Wandstuck
- Holzwandtafeln
- Einheitliche, hohe Türen mit Profilelementen, teilweise verzierten Glaselementen





- Beleuchtbares Kassetten-Buntglasfenster

MÖBEL

- Kleiderschränke (Einbaumöbel), Nussbaumfurnier, Beleuchtung
- Bücherregal mit Beleuchtung, Ablagefläche und Schubladen
- Regale / aus massivem Messing, Glas und Granitelementen
- Bäder
- Hochwertiges Sanitär (Hans Grohe, Duravit)
- Fußbodenheizung mit App-Funktion (Devi)
- Handtuchtrockner (Warmwasser, Elektrisch)
- Bioethanolkamin

KÜCHEN

- 2 Weinkühlschränke
- Induktionsfelder, automatischer Abzug (Bora)
- 2 Spülmaschinen
- Backofen, Mikrowelle, Geschirrwärmfach
- 2 Kühlschränke

HAUSTECHNIK

- Gira-Schalterprogramm
- Hochwertige Alarmanlage mit Bewegungsmelder und App-Funktion (Jablotron)
- 5 Rauchmelder
- Sicherheitskamera (Eingangsbereich) mit App-Funktion
- Home-Cinema mit ausfahrbarer Leinwand und Dolby Surround, integrierter Mediaplayer
- Internet-Verkabelung, Anschlüsse
- Premium Deckenlautsprecher in allen Räumen, separat ansteuerbar und mit App-Funktion (Heos, Sonos)
- Dimmbare Deckenbeleuchtung, Wandbeleuchtung
- Automatische Temperaturregelung über Thermostate mit App-Funktion (Tado)

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	15.08.2018
Gültig bis	08-2028
Baujahr	1912
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja





Energieeffizienzklasse

D





Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen Wohnschutzgebiet in unmittelbarer Nähe von zahlreichen Grünflächen (Parks) . Mehrere Buslinien und die U-Bahnlinie U7 verkehren in unmittelbarer Nähe. In direkter Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Restaurants, Ärzten, Cafés, Bäckereien und den Kurfürstendamm vor. Auch verschiedene Fitnessstudios, Bars, Modegeschäfte sowie das bekannte Schaubühne Theater und das exklusive Hotel Provocateur mit seinem Restaurant Golden Phoenix, geführt von dem Sternekoch Duc Ngo, erreichen Sie fußläufig innerhalb weniger Minuten.

- o Charlottenburg-Wilmersdorf, Nähe Kurfürstendamm
- o Verkehrsberuhigte, breite Straße mit viel Baumbestand
- o Hervorragende Anbindung an öffentlichen Verkehr (U-Bahn, Bus)
- o Südlage, sehr hell und sonnig
- o In der Nähe gelegene Parks (Spielplätze): Hochmeisterplatz, Olivaer Platz, Preussen Park
- o Fußläufig erreichbar Vielzahl an Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Shopping)
- o Tiefgaragenstellplätze können in unmittelbarer Nähe gemietet werden





_MIK6597RR copy



Fassade



_MIK6984RR copy



_MIK6626RR copy



_MIK6321RR



_MIK6365RR





_MIK3285RR



_MIK3522RR



_MIK3624RR



_MIK2793RR



_MIK3248RR



_MIK3423RR





_MIK8166RR copy



_MIK2738RR



_MIK2827RR



_MIK3248RR



_MIK3362RR



_MIK3423RR





_MIK2608



_MIK6782RR



_MIK6763RR



_MIK6723RR



_MIK6636RR



_MIK6632RR





_MIK2310



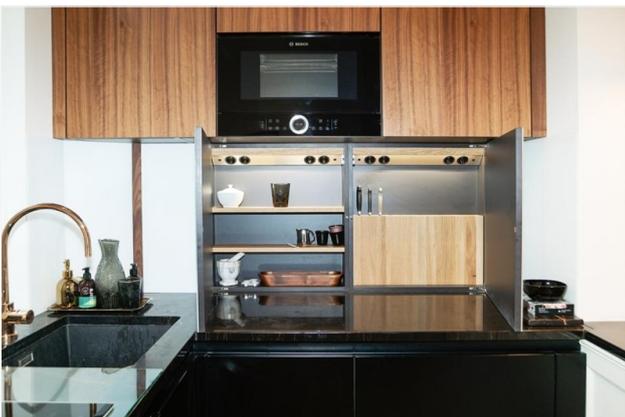
_MIK2379



KISLAKÁS2_Panorama1RR



_MIK4437



_MIK8108RR



Grundriss

Grundriss_Möblierungsplan

Wohnung - 10709 Berlin

Grundriss mit Möblierungsplan

