



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Unikat am Viktoria-Luise-Platz: Einzigartige und großzügige Wohnung in begehrter Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_397	<b>Stand vom:</b>	25.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Straße:</b>	Regensburger Straße 33 A	<b>Ort:</b>	10777 Berlin / Schöneberg
<b>Wohnfläche:</b>	154,29 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	3
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,5	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0		

## Preise:

---

<b>:</b>	0,00 €	<b>Kaufpreis:</b>	1.310.000,00 €
<b>Hausgeld:</b>	763,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% ges. MwSt.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2027-09-13
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2001
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	115.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Marie Banach	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin	<b>Telefon:</b>	+49 30 530 161 30
<b>E-Mail:</b>	pankow@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Einzigartige Wohnung im Herzen von Schöneberg! Dieses besondere Unikat, erbaut im Jahr 2001, besticht durch einen besonderen Grundriss, einigen Highlights und der direkten Lage am Viktoria-Luise-Platz.

Schon beim Betreten fällt das stilvolle sowie sehr gut gepflegte Parkett und die tollen Flügeltüren zum Wohn- und Küchenbereich auf. Vom Eingangsbereich und über den gesamten Flur gelangen Sie in jeden Raum. Das großzügige Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, einer Loggia und einem Erker mit Blick auf die Nachbarschaft und ihren tollen Außenfassaden lädt zum Verweilen ein. Der Essbereich in diesem groß angelegten Wohnzimmer bietet viel Platz für Familie und Freunde bei gemeinsamen Stunden.

Die Küche ist ausgestattet mit Einbaugeräten von Miele, einer Edelstahlplatte als Arbeitsfläche sowie Küchenrückwand und Steinfliesen. Der angrenzende Essbereich oder möglichen Arbeitsraum bietet einen tollen Blick auf den ruhigen Innenhof.

Entlang des gebogenen Flurs erreichen Sie das erste Badezimmer mit Badewanne, hochwertigen Fliesen, edlen Armaturen und viel Platz zum Entspannen.

Die derzeit zwei mit hellem Teppichboden ausgelegten Schlafzimmer sind gemütlich und bieten beide Zutritt zu dem Balkon mit Blick zum begrünten Innenhof, können aber auch als mögliche Kinder-oder Arbeitszimmer umgestaltet werden. Zwei praktische weitere Räume, ein Abstellraum und ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen und genügend Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner sind ebenfalls vorhanden und runden das Komplettpaket ab.

Genießen Sie das besondere Flair dieser Wohnung mit vielen Möglichkeiten der zukünftigen Nutzung und Gestaltung und erleben Sie das Beste von Schöneberg!

## Lage:

---

Am Viktoria-Luise-Platz!

Der Stadtteil Schöneberg hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich Schöneberg zu einem beliebten Wohnort für wohlhabende Bürger und Künstler. In den 1920er Jahren war der Bezirk ein Zentrum der Berliner Bohème und des kulturellen Lebens. Berühmte Persönlichkeiten wie Marlene Dietrich, Albert Einstein und David Bowie haben in Schöneberg gelebt.

Die außergewöhnlich ruhige, schöne und zentral gelegene Regensburger Straße mündet in den ganz in der Nähe gelegenen Viktoria-Luise-Platz, einer der schönsten Kiez-Plätze Berlins. Er zählt mit den umliegenden Straßen zu den attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Seinen Namen verdankt er der Tochter Kaiser Wilhelm des II. Den geschichtsträchtigen Platz zeichnet der wunderschön bepflanzte und gepflegte Park aus, der umrandet von historischen Häusern und Architektur und mit einer großen Brunnenanlage, zum entspannen und verweilen einlädt. Das exklusive Wohngebiet bietet alles für den täglichen Bedarf, von tollen Cafe´s und Restaurants bis hin zu zahlreichen Geschäften, die das Einkaufen bequem zu Fuß ermöglichen. Der Wittenbergplatz, mit dem berühmten KaDeWe, ist nur ca. 1,1 Kilometer entfernt und somit in 10 Gehminuten zu erreichen.

Von dort können Sie ebenfalls den beliebten Kurfürstendamm mit all seinen Kaufhäusern, dem bekannten Kino Zoopalast und all den schönen Boutiquen erkunden.

Neben seiner urbanen Seite bietet Schöneberg auch viele Grünflächen zum Entspannen und Erholen. Der Volkspark Schöneberg-Wilmersdorf, nur ca. 2,3 Kilometer entfernt, lädt zum Spazieren, Joggen oder Picknicken ein. Der Park am Gleisdreieck, ca. 4,4 Kilometer entfernt, verbindet die Stadtteile Kreuzberg, Schöneberg und Tiergarten miteinander und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

## Ausstattung:

---

### KEY FACTS

#### HAUS

- Baujahr 2001
- Neubau mit großen Fensterfronten in ansehnlicher Straße
- unweit des Viktoria-Luise-Parks
- beliebte, zentrale und verkehrsgünstige Lage
- KaDeWe, Kurfürstendamm und Einkaufsmöglichkeiten in Gehreichweite
- doppelverglaste Holzfenster
- Gaszentralheizung

#### WOHNUNG

- 3. OG
- großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich
- charmantes Parkett
- Erker mit großen Fensterfronten
- Flügeltüren
- private Loggia mit Nordausrichtung und Blick auf die wunderschönen Fassaden der umliegenden Nachbarschaft
- Einbauküche mit Miele Geräten und angrenzendem Esszimmer oder Arbeitszimmer
- Wannenbad mit hochwertigen Fliesen
- großzügige Deckenhöhen
- Schlafzimmer mit Teppichboden und Bad en Suite
- Balkon zum idyllischen Innenhof
- weiteres Schlafzimmer oder potenzielles Kinderzimmer mit Teppichboden
- zwei Hauswirtschaftsräume mit Anschlüssen
- Personenaufzug
- ein Tiefgaragenstellplatz ist zusätzlich für 40.000 € zu erwerben
- Kellerabteil

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. auf den

Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

Wohnzimmer



Küche



Esszimmer



Badezimmer mit Badewanne



Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel



Bad en Suite



Gästezimmer



Einrichtungsbeispiel



Straßenansicht



Hausansicht



weitere Ansicht Viktoria-Luise-Platz



4-Zimmer Variante



Aktueller Grundriss



Exklusives Marketing

