



PREISMEYER

Direktverkauf durch den Eigentümer

## 2-Zimmer-Wohnung 4.OG mit Grünblick Berlin - Charlottenburg

Erstbezug nach Sanierung; ruhige City-lage

Pascalstraße 4, 10587 Berlin

Erstbezug nach Vollsanierung

Wohnfläche nach DIN 54,77 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 440.000 €

2 Zimmer Eichenparkett

Balkon mit Grünblick Fahrstuhl

Bad mit Fenster & Fußbodenheizung



*Ausblick aus der Wohnung*



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 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 weitere. Nahezu alle interessanten Berliner Ziele in Mitte, Prenzlauer Berg oder Kreuzberg sind innerhalb einer 15-minütigen Fahrt bequem zu erreichen.



### Fahrminuten

Kudamm	10 min.
Tiergarten	7 min.
KaDeWe	12 min.
Berlin Hauptbahnhof	12 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 inklusive neuer Elektrik, Renovierung aller Gebäudeeingangstüren und Montage einer neuen Türklingelanlage mit Kameraüberwachung. Das Dachgeschoss wird gerade ausgebaut.

Die Arbeiten sollen bis Ende 2022 abgeschlossen sein.





PREISMEYER

## Die Wohnung 37

Die neu sanierte Wohnung ist ca. 55 m<sup>2</sup> groß und liegt im 4. OG des Gartenhauses. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, ein Badezimmer mit Fenster, breites Eingangsbereich und einen Balkon.

Der Balkon weist auf den ruhigen hinteren Hof des Hauses mit offenem Weitblick über eine Schrebergartenanlage bis zum Fernsehturm. Dazu wurde ein Tiefenbodenfenster mit französischem Balkon in der hinteren Wand des Wohnzimmers, dass für mehr Licht und schönes Raumgefühl sorgt.

Das moderne Duschbad ist mit einer edlen Steinfliese, neuen hochwertigen Elementen und Fußbodenheizung versehen.

Die Wohnbereiche sind mit Vollholz-Eichenparkett ausgestattet.



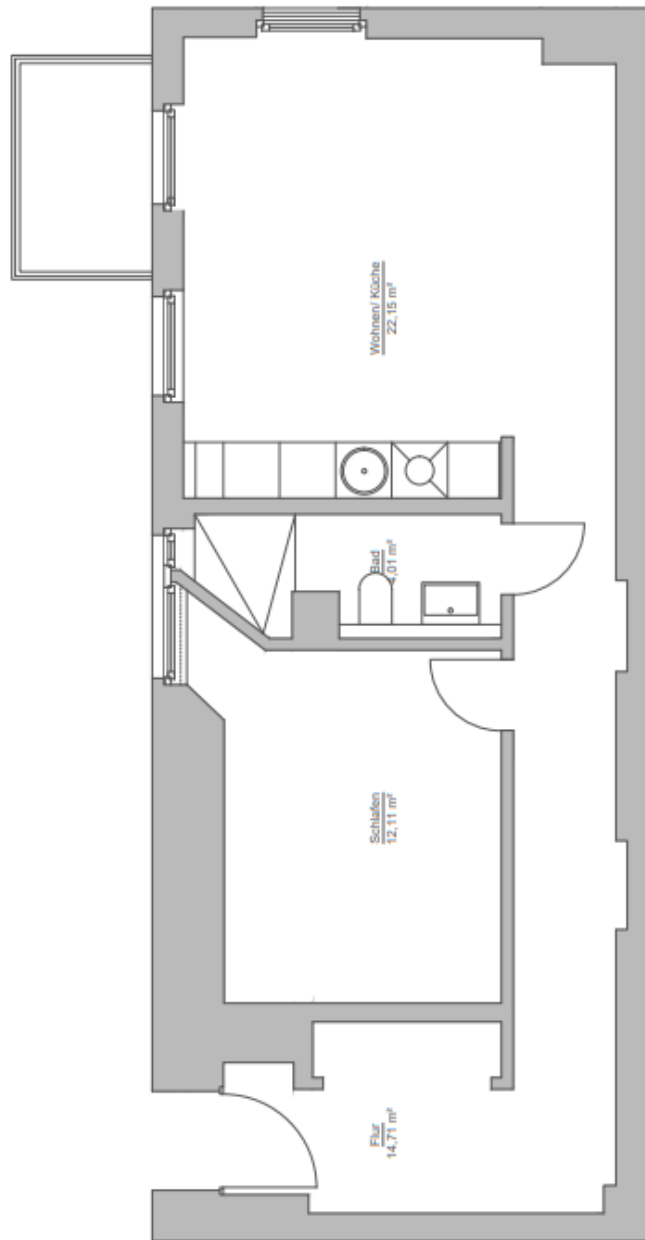
Wohnzimmer /  
Balkon



Schlafzimmer



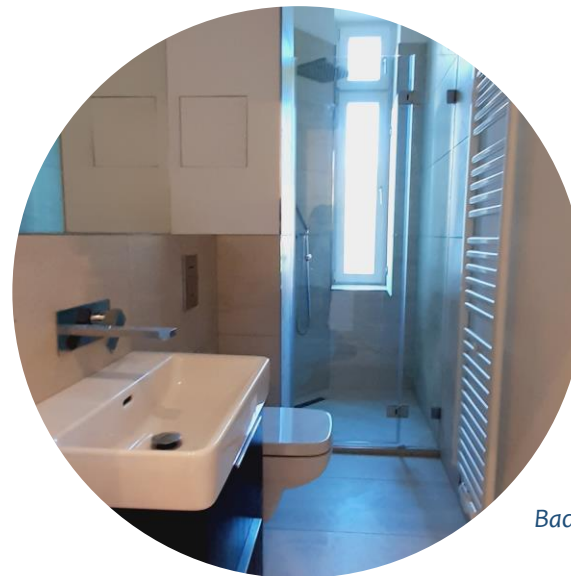
PREISMEYER



Grundriss



Küchenbereich



Bad





**PREISMEYER**

## Kennzahlen WE 37

Wohnfläche nach DIN 54,77 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 440.000 €

(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)**

