



PREISMEYER

Direktverkauf durch den Eigentümer

## 2-Zimmer-Wohnung in Berlin - Charlottenburg

Erstbezug nach Renovierung; ruhige City-lage

Pascalstraße 4, 10587 Berlin

Erstbezug nach Vollsanierung

Wohnfläche 56,4 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 420.000 €

2 große Zimmer Eichenparkett

Balkon in Südwestausrichtung

Bad mit Fußbodenheizung





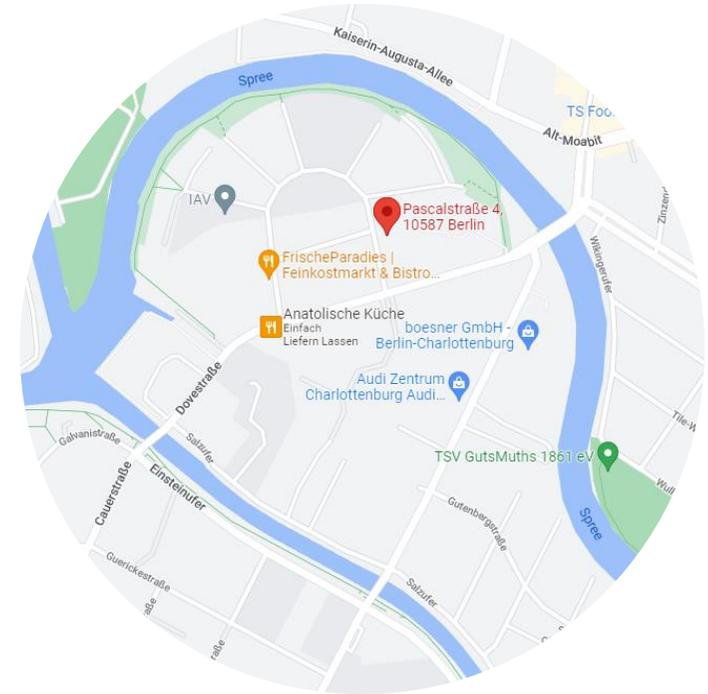
PREISMEYER

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



Kudamm	15 min.
Tiergarten	10 min.
KaDeWe	15 min.
Berlin Hauptbahnhof	15 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.

Der Altbau von 1905 bietet die traditionellen Eigenschaften wie hohe Decken, große lange Fenster und besondere Elemente wie Holztüren, Holzböden und -treppen.

Das Projekt umfasst umfangreiche Renovierungsarbeiten: Überarbeitung und Neuanstrich aller Fassaden mit der Installation einer Bossenfassade, 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 ist neu ausgebaut.





**PREISMEYER**

## Die Wohnung 30

Die frisch renovierte Wohnung ist 56,4 m<sup>2</sup> groß und liegt im 3. OG des Gartenhauses. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit angrenzendem Küchenbereich, ein Badezimmer mit Oberlicht und einen Balkon.

Der Balkon in Südwestausrichtung weist auf den ruhigen Innenhof.

Im Eingangsbereich befindet sich der kleine zentral gelegene Flur, von welchem man in beide Zimmer und in das Bad gelangt.

Das Schlafzimmer ist mit 14 m<sup>2</sup> und das Wohnzimmer- /Esszimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup> großzügig bemessen und dank der Westausrichtung und der hohen Etage wunderbar belichtet. Das moderne Duschbad ist mit einer edlen Steinfliese, neuen hochwertigen Elementen und Fußbodenheizung versehen.

Die Wohnbereiche sind mit Vollholz-Eichenparkett ausgestattet.



*Balkon*



*Schlafzimmer*





**PREISMEYER**

## Kennzahlen WE 9

Wohnfläche 56,40 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 420.000 €

(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)**

