



Objektnummer 1267

Berlin - Do it self: 2,5 Zimmer, attraktiver Grundriss, Balkon, Tageslicht-Bad, Keller, grüner Innenhof...

Eckdaten

Baujahr 1927
Letzte Modernisierung 2024

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
Online ansehen

WG-Geeignet

Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen
Heizungsart	Zentral, Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Südwest
Kabel/SAT TV	
Abstellraum	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.04.2028
Energiekennwert	119,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D (= 150)
Baujahr	1927

Objektbeschreibung**Lage**

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen eines geschichtsträchtigen und facettenreichen Viertels. Sie liegt dabei in einem besonders angenehmen Teil Charlottenburgs, der durch seine Wohnqualität, die Nähe zu Parks und Grünflächen sowie die hervorragende Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz überzeugt.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohn- und Grünflächen sowie einer exzellenten Nahversorgung aus. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

sich der Klausenerplatz, ein charmantes Viertel, das für seine lebendige, doch entspannte Atmosphäre bekannt ist. Hier finden Sie zahlreiche kleine Geschäfte, Bäckereien, Cafés und Restaurants, die mit einer breiten Palette an kulinarischen Angeboten aufwarten. Auch größere Einkaufsgelegenheiten sind in der Nähe reichlich vorhanden.

Das nahegelegene Schloss Charlottenburg mit seiner Parkanlage bietet nicht nur kulturelle Sehenswürdigkeiten, sondern auch eine grüne Oase zum Entspannen und Verweilen. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen mehrere Supermärkte, Apotheken und Drogerien in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Familien mit Kindern sind in dieser Lage ebenfalls ideal. In der Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die einen sicheren und bequemen Schulweg gewährleisten. Zudem bietet der Bezirk Charlottenburg eine Vielzahl von Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, darunter Sportvereine, Musikschulen und Bibliotheken.

Die Lage der Immobilie ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene U-Bahn-Station, Mierendorffplatz (U7), ist nur etwa 10 Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum sowie zu weiteren wichtigen Knotenpunkten Berlins. Von hier aus erreichen Sie den Berliner Hauptbahnhof in weniger als 15 Minuten.

Die Buslinien 101, 109 und 245 befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen direkte Verbindungen zu zentralen Umsteigepunkten wie dem Zoologischen Garten, dem Kurfürstendamm oder dem Adenauerplatz. Damit sind sowohl die Innenstadt als auch die äußeren Stadtteile gut erreichbar.

Die Auffahrt zur Autobahn A100 ist ebenso nur wenige Minuten entfernt. Über erreichen Sie z.B. auch den Flughafen Berlin Brandenburg (BER) und die Messe Berlin.

Charlottenburg bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Neben dem Schloss Charlottenburg sind weitere kulturelle Anlaufpunkte die Deutsche Oper, das Theater des Westens oder das Museum Berggruen.

Für Sportbegeisterte bietet der nahegelegene Volkspark Jungfernheide zahlreiche Sportmöglichkeiten, darunter Tennisplätze, Laufstrecken und ein großes Freibad. Auch der Spreeweg, der entlang der Spree führt, lädt zu ausgedehnten Radtouren und Spaziergängen ein.

Die Lage der Immobilie vereint die besten Eigenschaften Charlottenburgs: eine ruhige und dennoch zentrale Lage, hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn, eine exzellente Nahversorgung sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Hier wohnen Sie in einem der begehrtesten und zugleich lebendigsten Stadtteile Berlins, umgeben von einer einzigartigen Mischung aus urbanem Flair und grüner Ruhe. Diese Wohnung bietet Ihnen ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden – mitten im Herzen einer der schönsten Gegenden Berlins.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit, eine charmante 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem der begehrtesten Wohnviertel Berlins, der Mierendorff-Insel, zu erwerben.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße und bietet enormes Potenzial, um nach abgeschlossener Sanierung zu einem wahren Schmuckstück zu werden. Die Kosten für die kompletten Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten werden bei Beauftragung eines Fachunternehmens brutto ca. EUR 55.000 betragen (Angebot liegt vor). Alternativ kann die Erneuerung der Wohnung auch in Eigenregie erfolgen.

Die Wohnung besticht durch ihre klassische Raumaufteilung und die Möglichkeit, sie nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Die Mierendorff-Insel, eingebettet zwischen Spree und Charlottenburger Verbindungskanal, bietet eine einzigartige Kombination aus städtischem Leben und grüner Umgebung. Die ÖPNV-Anbindung ist gut, die U-Bahn-Stationen Mierendorffplatz und Jungfernheide liegen nur wenige Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kitas sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung liegt in einem sogenannten Erhaltungsgebiet, was bedeutet, dass bauliche Veränderungen den Erhalt des historischen Charakters des Viertels berücksichtigen müssen. Dies trägt zur Wahrung der charmanten und historischen Architektur der Umgebung bei und garantiert gleichzeitig eine hohe Lebensqualität für die Bewohner.

Die Erdgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von ca. 65 m² und verfügt über 2,5 gut geschnittene Zimmer, eine Abstellkammer, einen Abstellraum im Keller. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das für viel natürliches Licht sorgt, sowie eine Badewanne. Das helle Wohnzimmer, das durch große Fenster ausreichend Tageslicht erhält, bietet genügend Raum für einen gemütlichen Wohnbereich und Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Schränke. Auch hier sorgen die nach Süden ausgerichteten Fenster für ein angenehmes Raumgefühl.

Das halbe Zimmer eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Es ist hell und flexibel nutzbar. Die Küche bietet eine solide Basis für Ihre Traumküche. Mit genügend Platz für alle notwendigen Geräte und einen Frühstückstisch, kann sie nach einer Modernisierung zum Herzen der Wohnung werden.

Auf Grundlage des vorliegenden Angebots hat der Verkäufer in Abstimmung mit uns bereits die sanierungsrechtliche Genehmigung eingeholt, die aufgrund des Erhaltungsgebiets

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Mierendorff-Insel vor Beginn der Sanierung notwendig ist.

Nutzen Sie die Chance, sich dieses Potenzial zu sichern, und gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Berlins.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Ausstattung

- **Holzfenster-Doppelkastenfenster**
- **Tageslicht-Wannenbad**
- **Zentralheizung (Gas)**
- **Balkon in Südausrichtung**
- **Ruhiger und grüner gemeinschaftlicher Innenhof**
- **Gute Stellplatzmöglichkeiten in Privatstraße, welche über ein manuelle Schranke abschließbar ist.**
- **Großzügiger Abstellraum im Keller**

Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: www.estate-moments.de. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.

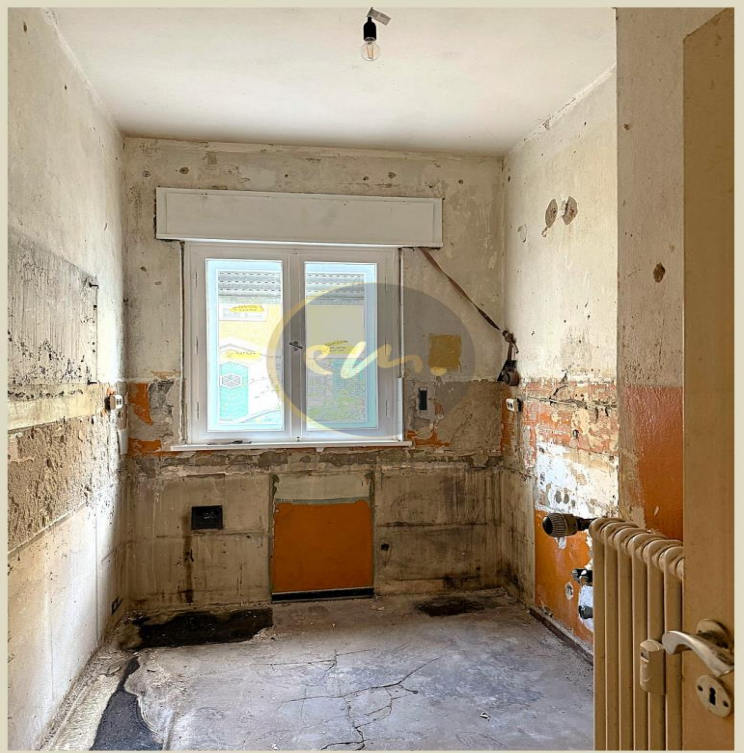
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

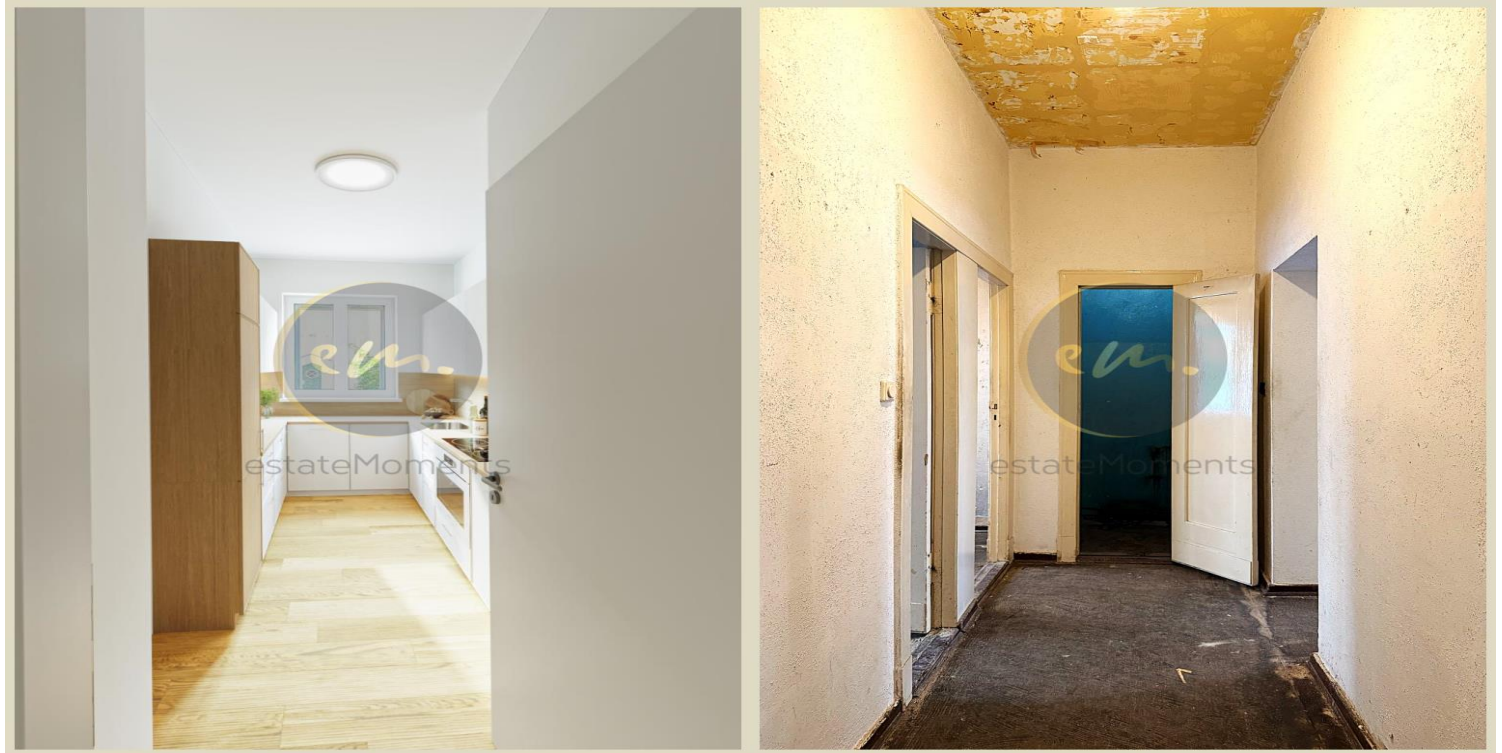


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

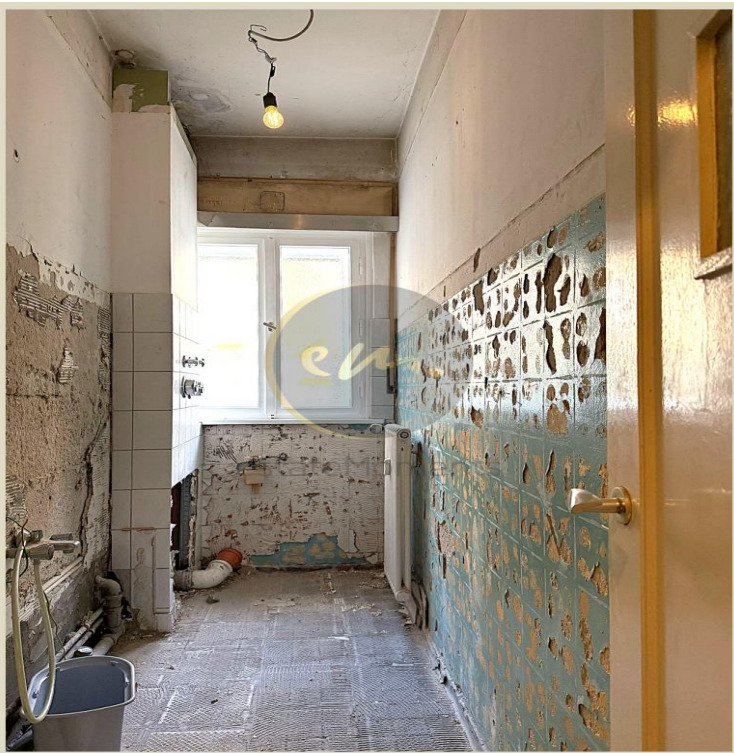


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

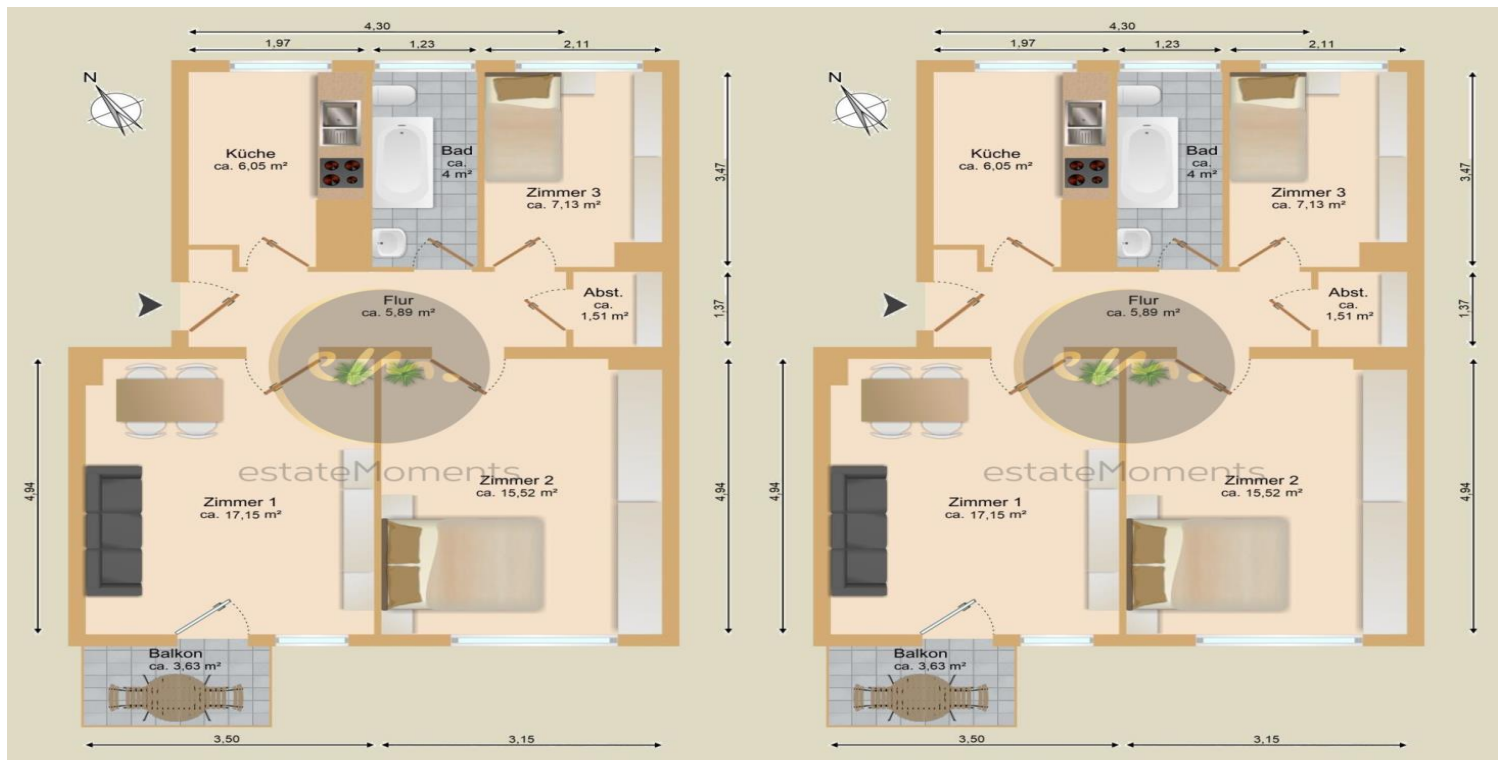


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)