



Objektnummer 1268

**Berlin - Absolut zentral und ruhig gelegen: Toller Altbau, sonnige Ausrichtung mit Balkon und Aufzug...**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**750.000,00 €**

**3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) in**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

<b>Wohnfläche</b>	<b>121,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.353,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>124,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>10,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>7,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>121,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1918</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1998</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</b>

## **Energieausweis**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>14.05.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>109,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D (= 150)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1918</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Wohnung befindet sich zwischen den U-Bahnhöfen Kurfürstendamm und Augsburger Straße, in unmittelbarer Nähe zum Los-Angeles-Platz sowie der Tauentzienstraße. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Im Umkreis von 10 Minuten (ca. 500m) sind die Lietzenburger Straße, der Kurfürstendamm und der Wittenbergplatz bequem zu Fuß zu erreichen.*

*Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit dem nahegelegenen U-Bahnhof Augsburger Straße (U3) und dem Bahnhof Zoologischer Garten (S3, S5, S7, S9, S42, RB14, RE1, RE7, Bus 309, X49) sowie dem U-Bahnhof Kurfürstendamm (U1, U9) hervorragend.*

*Der Hauptbahnhof ist in ca. 15 Autominuten gut erreichbar. Neben sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, für den täglichen Bedarf, befinden sich in der näheren Umgebung der Wohnung zahlreiche Restaurants und Cafés.*

*Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist in ca. 35 Autominuten ebenfalls gut erreichbar.*

### **Objektbeschreibung**

*Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit großem Südost-Balkon in Berlin-Charlottenburg – Ruhige Lage nahe Kurfürstendamm*

*Diese stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1918 bietet den perfekten Mix aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Die Wohnung wurde 1998 bereits umfangreich modernisiert, einschließlich der Erneuerung der elektrischen Anlage sowie sämtlicher Wasser- und Abwasserleitungen im Bad. Dank der Ausrichtung zum ruhigen Innenhof und der Südwestlage des Balkons genießen Sie hier helle Räume und sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre – mitten in Charlottenburg, unweit des Kurfürstendamms.*

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

### **Ausstattungs-Highlights im Überblick:**

- 3 großzügige Zimmer – flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer
- Schaffung eines 4. Zimmers durch Versetzen der Küche in den Wohnbereich denkbar
- Großer Balkon mit Südostausrichtung – Sonne am Nachmittag und Abend genießen
- Ruhige Lage im Innenhof – trotz zentraler Stadtlage angenehm abgeschirmt
- Umfangreich Modernisierung 1998 – u.a. neue Elektrik, Sanitärleitungen, Badezimmer
- Tageslichtbad
- Moderne Holzfenster mit Isolierverglasung
- Parkett in den Wohnräumen – klassisch und pflegeleicht
- Personenaufzug vorhanden – hält jeweils auf den Zwischenpodesten
- Großzügiger Kellerraum – viel Stauraum für Vorräte, Fahrräder oder Saisonales

### **Wohnkomfort mit Altbau-Flair:**

**Die Wohnung beeindruckt mit typischen Altbau-Details, großzügigen Deckenhöhen (bis zu 3,9 m) und einem durchdachten Grundriss. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet, sowie auch die Küche, Zugang zum großen Südost-Balkon, der durch seine ruhige Innenhoflage ein echtes Highlight darstellt – ideal für entspannte Stunden im Freien.**

**Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie Kleiderschrank oder Kommode. Ein weiteres Zimmer kann je nach Bedarf als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden.**

**Das Tageslichtbad wurde im Rahmen der Sanierung hochwertig ausgestattet und verfügt über moderne Fliesen, Sanitärobjekte und eine komfortable Badewanne. Hier sorgen Fenster für natürliche Belüftung und angenehmes Licht.**

**In allen Wohn- und Schlafräumen ist Parkett verlegt, das nicht nur für ein elegantes Wohngefühl sorgt, sondern auch pflegeleicht und langlebig ist. Die modernen Holzfenster mit Isolierverglasung verbinden energieeffiziente Technik mit klassischem Look und ergänzen den Altbaucharakter perfekt.**

**Ein Personenaufzug ist vorhanden und bedient jeweils die Zwischenebenen, sodass ein komfortabler Zugang zur Wohnung auch bei Einkäufen oder für mobilitätseingeschränkte Personen gewährleistet ist.**

**Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.**

### **Fazit:**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

***Diese attraktive Altbauwohnung in Berlin-Charlottenburg bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten: Klassische Altbauarchitektur mit stilvollen Modernisierungen und ein ruhiges, helles Wohnambiente mitten in der City.***

***Mit ihren drei gut geschnittenen Zimmern, dem großen Sonnenbalkon, der hochwertigen Ausstattung und der ruhigen Hoflage ist sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ein wahres Wohnjuwel.***

**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 mit Isolierverglasung
- Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen sowie den Fluren
- Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Tageslicht-Bad mit Badewanne und separater Dusche
- Geschlossene, großzügige Küche mit Balkonanbindung
- Balkon in Südostausrichtung
- Kabelanschluss
- Abstellraum im Keller
- Fahrradabstellbereich im Innenhof
- Deckenhöhe von ca. 3,9 m

## **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](http://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](http://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](#)

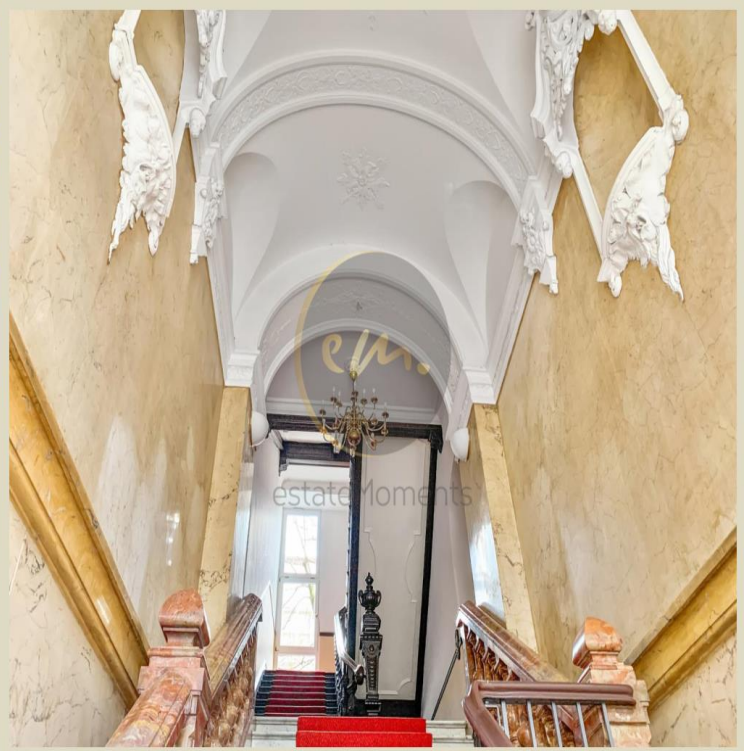


**estateMoments GmbH**

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](#)