



Objektnummer 1310

**Berlin - 2-Zimmer-Wohnung, attraktive Raumaufteilung, Balkon, in KuDamm-Seitenstraße, PKW-Stellplatz möglich**

### **Eckdaten**

**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>58,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.284,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</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>6,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Ost</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Fahrradraum</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](#)

**Energieausweistyp**  
**Gültig bis**  
**Energiekennwert**  
**Mit Warmwasser**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**

**Verbrauchsausweis**  
**20.05.2035**  
**152,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Ja**  
**Öl**  
**E (= 200)**  
**1970**

## Objektbeschreibung

### Lage

**Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und traditionsreichsten Wohnlagen Berlins, im Herzen von Charlottenburg. Die Adresse überzeugt durch ihre ruhige, gepflegte Umgebung in unmittelbarer Nähe zum mondänen Kurfürstendamm – Berlins bekanntester Einkaufs- und Flaniermeile.**

**Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In wenigen Gehminuten erreichen Sie den S-Bahnhof Charlottenburg (S3, S5, S7, S9) sowie die U-Bahnstation Adenauerplatz (U7). Zahlreiche Buslinien, darunter der Expressbus X34, sorgen für eine schnelle und komfortable Anbindung in die gesamte Stadt. Die Berliner City-West mit Zoologischem Garten und Tauentzienstraße liegt nur wenige Minuten entfernt.**

**Auch die Verkehrsanbindung für Autofahrer ist optimal: Über den nahen Autobahnanschluss Kurfürstendamm (A100) sind die Berliner Stadtautobahn sowie weitere Bezirke bequem erreichbar. Der Flughafen BER ist sowohl mit dem Auto (ca. 30 Minuten) als auch mit der S-Bahn und dem Regionalverkehr gut angebunden.**

**Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von exklusiven Boutiquen am Ku'damm bis hin zu Supermärkten, Fachgeschäften und traditionellen Wochenmärkten. Restaurants, Cafés und Bars prägen das lebendige Stadtbild und bieten vielfältige kulinarische Möglichkeiten. Auch kulturell hat die Lage einiges zu bieten: Die Deutsche Oper, verschiedene Galerien und der Lietzenseepark sind in kurzer Zeit erreichbar.**

**Dank der Kombination aus exzellenter Infrastruktur, urbaner Eleganz und hoher Lebensqualität zählt die Adresse zu den gefragtesten Lagen in Berlin-Charlottenburg. Hier genießen Sie das Beste, was die Berliner City-West zu bieten hat.**

## Objektbeschreibung

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

## **Moderne 2-Zimmer-Etagenwohnung mit großem Ostbalkon in Berlin-Charlottenburg – Ruhige Lage im Innenhof**

**Diese attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung mit großzügigem Balkon befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Berlin-Charlottenburg. Die ca. im Jahr 1970 errichtete Wohnung überzeugt durch eine attraktiven Grundriss sowie die gefragte und zugleich ruhige Lage mit Ausrichtung zum Innenhof, die sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv ist.**

**Die Kombination aus urbanem Wohnen, Rückzugsmöglichkeiten und funktionalem Komfort macht diese Wohnung zu einer wertbeständigen Immobilie in gefragter Citylage.**

### **Ausstattung & Highlights im Überblick:**

- 2 gut geschnittene Zimmer – optimal aufgeteilt für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereiche
- Großzügiger Balkon mit Ostausrichtung – ideal für das Frühstück in der Morgensonne
- Ruhige Lage zum Innenhof – trotz zentraler Stadtlage angenehm abgeschirmt
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne – gepflegt und funktional
- Moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung – energieeffizient
- Geräumiger Abstellraum im Keller – viel Stauraum für Vorräte, Koffer oder Sporthequipment
- Tiefgaragenstellplatz optional erwerbbar – komfortabel & sicher

### **Wohnkomfort auf rund 60?m<sup>2</sup>**

**Die Wohnung empfängt Sie mit einem praktischen Flur, der Platz für eine Garderobe bietet. Das Wohnzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und den Zugang zum großen Balkon, der in Ostausrichtung zum ruhigen Innenhof gelegen ist – perfekt für Sonnenlicht am Morgen und angenehme Frische am Nachmittag.**

**Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie Schränke und punktet ebenfalls mit der ruhigen Lage zum Innenhof.**

**Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und gepflegt.**

**Die modernen Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für eine sehr gute Wärmedämmung und angenehme Ruhe – selbst in einer der beliebtesten Citylagen Berlins.**

**Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Kellerraum, der zur Wohnung gehört. Hier finden Sie ausreichend Platz für alles, was nicht täglich gebraucht wird.**

**Für zusätzlichen Komfort steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der separat miterworben**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

werden kann.

**Die Immobilie ist vermietet, die Mietzahlungen erfolgen stets pünktlich und in vereinbarter Höhe. Eine Eigenbedarfskündigung ist nicht ausgeschlossen, da gemäß den uns vorliegenden Unterlagen ein Kündigungsausschluss nicht vereinbart ist und eine Kündigungssperrfrist nicht gilt. Bei einer Eigenbedarfskündigung beträgt die Kündigungsfrist hier gemäß der bisherigen Mietvertragslaufzeit neun Monate (ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch). Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei der Eigenbedarfskündigung, in dem wir Ihnen den Kontakt zu einem geeigneten Fachanwalt herstellen.**

**Fazit:**

**Diese moderne 2-Zimmer-Etagenwohnung mit großem Balkon bietet Ihnen eine hervorragende Kombination aus Stadtnähe, Ruhe und Wohnkomfort. Dank der durchdachten Raumauflteilung, der modernen Ausstattung und der ruhigen Lage zum Innenhof eignet sich diese Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage. Ob zum Selbstbezug oder als Investment – hier treffen Wohnqualität und Wertbeständigkeit aufeinander.**

**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

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Zentralheizung (Öl)
- Wannenbad
- Einbauküche
- Loggia mit Ostausrichtung
- Kabelanschluss
- Abstellraum im Keller
- Tiefgaragenstellplatz (möglich)
- Kellerabstellraum

## 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 hinhaus 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.*

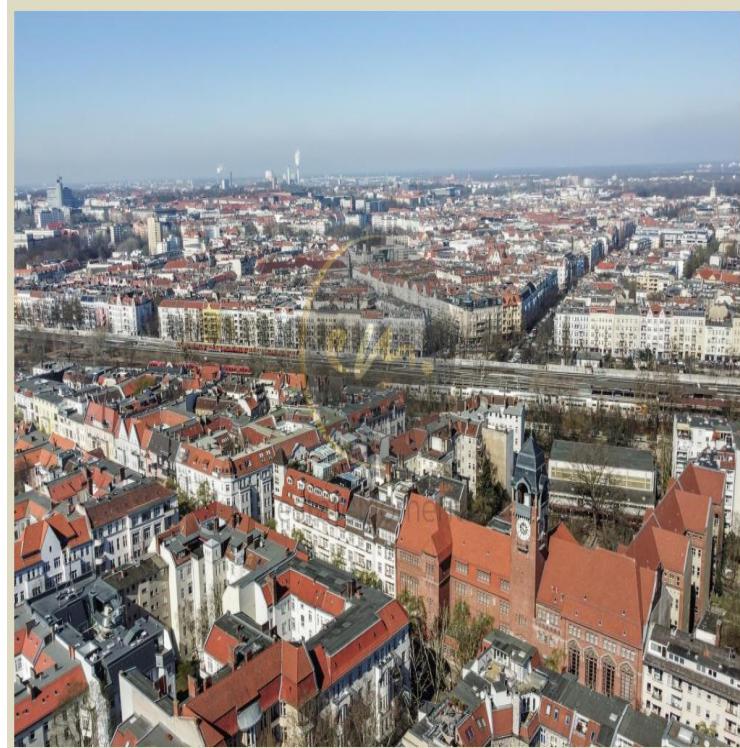
*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, [berlin \(at\) estate-moments.de](mailto:berlin@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](#)