



Objektnummer 1313

**Berlin - Ruhig gelegen, sonniger Balkon, zentrale Lage -
Altbauwohnung mit 3,9 m hohen Decken...**

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

748.000,00 €

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](#)

Wohnfläche	120,0 m²
Nutzfläche	6,0 m²
Grundstücksfläche	1.353,0 m²
Kellerfläche	6,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	7,0
Teilbar ab	120,0 m²
Baujahr	1918
Letzte Modernisierung	1998
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Zentral, Fernwärme
Befeuern	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Südwest
Kabel/SAT TV	
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.05.2029
Energiekennwert	109,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D (= 150)
Baujahr	1918

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](#)

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 Südwest-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.

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 Südwestausrichtung – 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 Fenster mit Isolierverglasung
- Parkett in den Wohnräumen – klassisch und pflegeleicht
- Personenaufzug vorhanden – hält jeweils auf den Zwischenpodesten

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

- Großzügiger Kellerraum – viel Stauraum für Vorräte, Fahrräder oder Saisonales

Wohnkomfort mit Altbau-Flair:

Die Wohnung beeindruckt mit typischen Altbauetails, großzügigen Deckenhöhen (bis zu 3,9 m) und einem durchdachten Grundriss. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet, sowie auch die Küche, Zugang zum großen Südwest-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 Altbauarakter perfekt.

Ein Personenaufzug ist vorhanden und bedient jeweils die Zwischenetagen, 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.

Die Eigentümergemeinschaft hat sich entschieden, das Haus in den kommenden Jahren aufzuwerten. Bitte beachten Sie hierzu die Hinweise im ausführlichen Exposé, welches wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen werden.

Fazit:

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

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

wahres Wohnjuwel.

Ausstattung

- *Moderne Holzfenster mit Isolierverglasung in den beiden Schlafzimmern*
- *Alu-Fenster mit Isolierverglasung im Wohnzimmer sowie in Bad und Küche*
- *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 Südwestausrichtung*
- *Kabelanschluss*
- *Abstellraum im Keller*
- *Fahrradabstellbereich im Innenhof*
- *Deckenhöhe von ca. 3,9 m*

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

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.

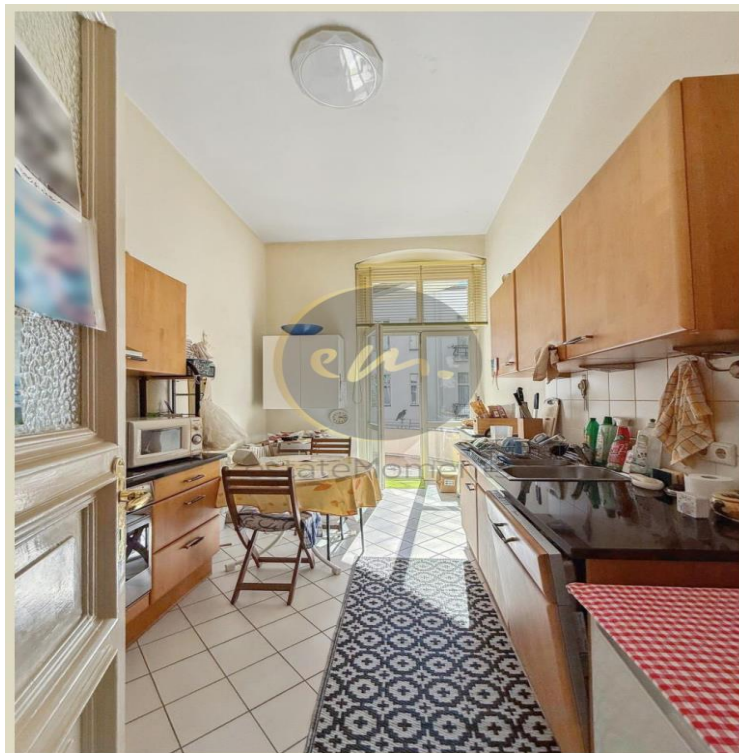
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

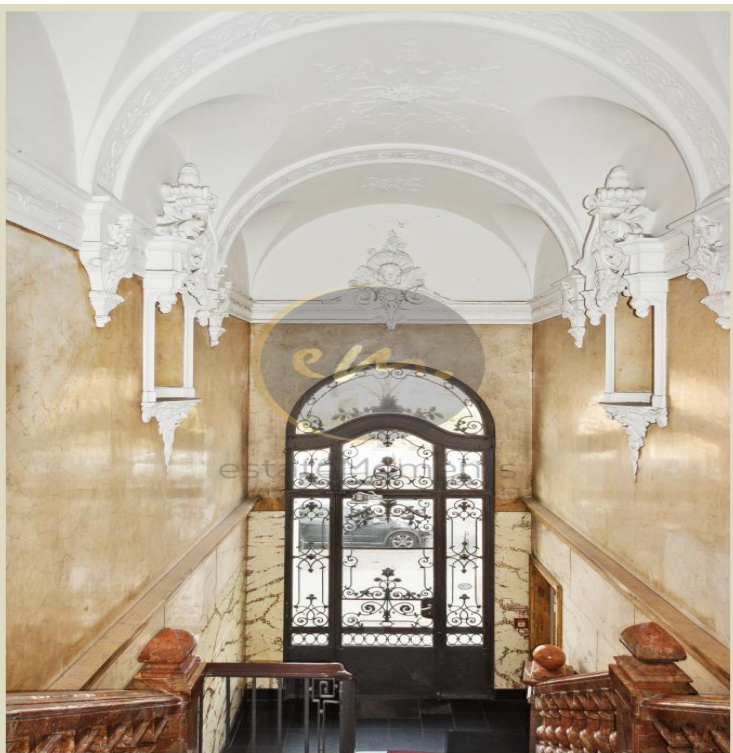
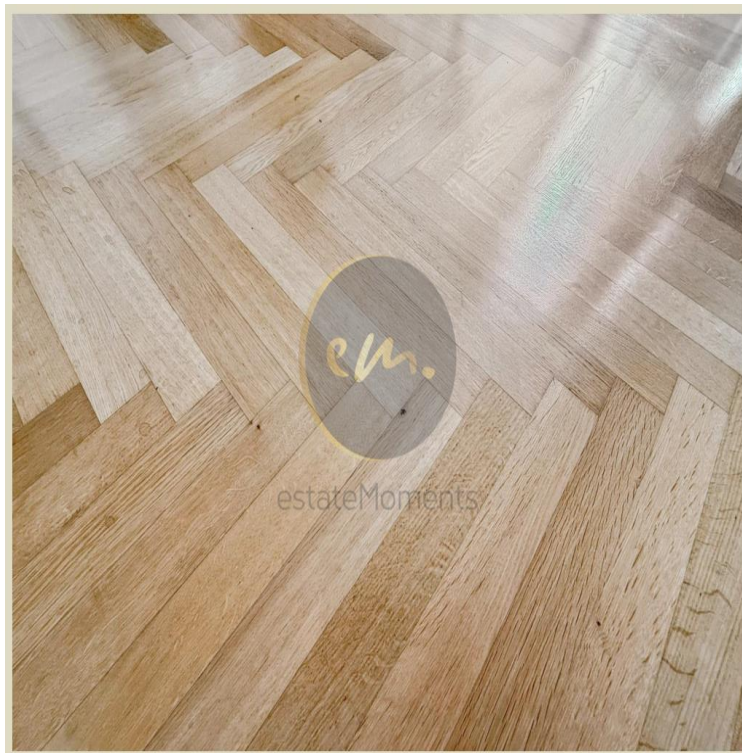


estateMoments GmbH

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](#)

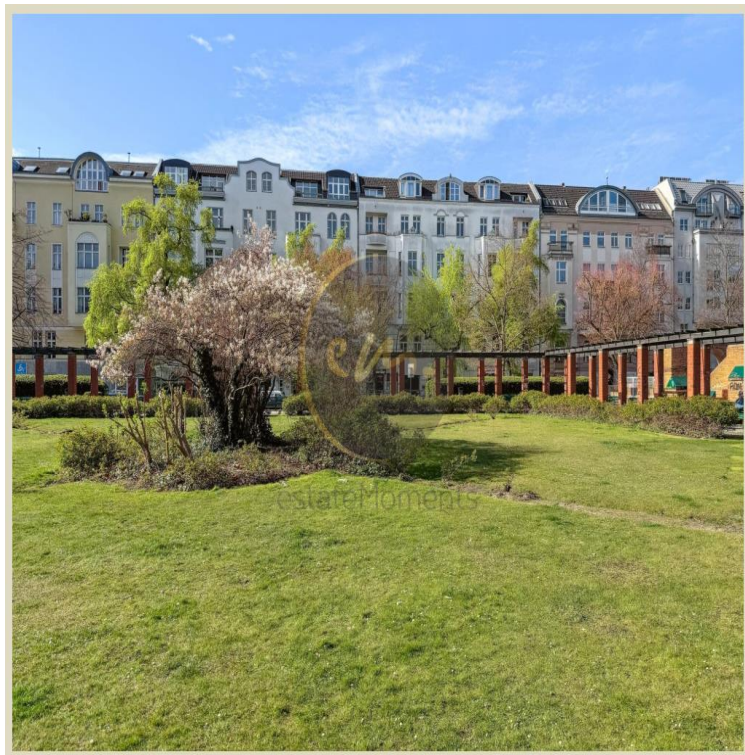


estateMoments GmbH

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](#)