

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Traumhafte 4 Zimmer Wohnung mit direktem Spreeblick und Weitblick über die Stadt



Objekt-Nr. OM-304964

### Wohnung

Vermietung: **2.997 € + NK**

10587 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|                       |                       |                   |                   |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 2023                  | Mietsicherheit    | 8.991 €           |
| Etagen                | 6                     | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Zimmer                | 4,00                  | Zustand           | Neuwertig         |
| Wohnfläche            | 111,70 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer      | 3                 |
| Energieträger         | Gas                   | Badezimmer        | 2                 |
| Nebenkosten           | 395 €                 | Etage             | 4. OG             |
| Heizkosten            | 100 €                 | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Summe Nebenkosten     | 495 €                 | Heizung           | Fußbodenheizung   |
| Miete Garage/Stellpl. | 230 €                 |                   |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 4.OG eines von den Architekten Axthelm und Rolvien entworfenen Hauses auf der Spreehalbinsel im "Charlottenbogen".

Der Grundriss zeigt sehr individuell geschnittene Räume und bietet mit dem großen Wohn-Essbereich und den 3 weiteren Zimmern jede Menge Möglichkeiten der Gestaltung.

Dank der idealen Ausrichtung der Wohnung sind die Zimmer von morgens bis abends lichtdurchflutet und sonnenverwöhnt.

2 Loggien laden zum Verweilen ein.

Wegen der Glasbrüstungen an den bodentiefen Fenstern ergeben sich geniale Sichtachsen.

Vom Wohn- Ess- und Küchenbereich hat man einen atemberaubenden Blick auf die Spree. Die Fensteranordnung über Eck und die Helligkeit durch die bodentiefen Fenster im Essbereich lassen ein Wintergartengefühl aufkommen.

Die ganze Wohnung ist mit einem Eichenparkett von Bauwerk und in den Bädern mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Ein 3,6m breiter, 0,6m tiefer und raumhoch maßgefertigter Einbauschränk im Schlafzimmer bietet reichlich Stauraum. Zwei Waschtischunterschranke wurden passgenau -wie der Kleiderschrank- für diese Wohnung von einem Tischlermeister angefertigt.

Die Häuser sind nach KfW 55 Standard errichtet.

Die Designküche der Fa Häcker verfügt über Geräte von Miele und Siemens. Durch die raumhohe Planung der Küche ist auch hier reichlich Stauraum vorhanden.

Das Bad en suite punktet mit einer großen Badewanne und bekommt Tageslicht und Frischluft über ein bodentiefes Fenster.

Das vom Flur aus zu betretende Duschbad ist mit einer bodengleichen Dusche, edlen Objekten und modernen Fliesen ausgestattet.

Die Gegensprechanlage mit Videofunktion, ein geräumiger Fahrstuhl, elektrische Sonnenblenden an allen Fenstern, eine durchdachtes Lüftungskonzept, die Fußbodenheizung

in der gesamten Wohnung und die fast 3m hohen Decken bieten höchsten Komfort und ein angenehmes Raumgefühl.

Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner und Platz für die Lagerung von Vorräten ist von der Küche aus begehbar.

Dank der Verlegung von Glasfaserleitungen in allen Räumen verfügt die Wohnung über sehr schnelles Internet, was einen großen Vorteil bei home office bietet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, welches mit dem Fahrstuhl bequem zu erreichen ist. Ein abschließbarer Fahrradkeller mit Fahrradbügel steht allen Bewohnern zur Verfügung.

Der KFZ Stellplatz in der Tiefgarage -mit Elektroladestation- kann separat mit angemietet werden.

## Ausstattung

Die Ausstattung der ganzen Wohnung ist bis ins Detail durchdacht und sehr luxuriös.

Der Tiefgaragenstellplatz, der angemietet werden kann, ist mit einer modernen Elektroladestation ausgestattet. Vom Keller aus -hier befinden sich auch die Müllabteilungen- kann man bequem mit dem Fahrstuhl in die jeweiligen Stockwerke gelangen.

Der unglaublich schöne Ausblick auf die Spree und weit über die Stadt wird nie langweilig begeistert jeden Tag neu.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Architektonisch spricht das ganze Projekt durch zwei verschiedene Baustile besonders an.

Die Architekten Axthelm und Rolvien legten besonderen Wert auf Geradlinigkeit, lichte sonnendurchflutete Luftigkeit und logische Raumstrukturen. Man sieht den hohen Anspruch an Linienführung,

Materialität und Wertigkeit von innen und von außen.

Die Wohnungen in diesem Projekt werden überwiegend von Eigentümer/innen bewohnt. Auf jedem Geschoss befinden sich nur 2 Wohnungen, so dass man nur 1 direkten Nachbarn auf dem Wohnungsflur hat.

Haustiere sind in dieser Wohnung leider nicht erlaubt.

Es wird nach einem Jahr Mietzeit eine Staffelmiete von 3,5% fällig.

Die Vermietung der Wohnung ist ab möglichst zeitnah geplant.

Alle Angaben sind nach bestem Wissen der Eigentümerin erstellt und ohne Gewähr.

**Lage**

Der Charlottenbogen ist ein Bauprojekt mit 164 Wohnungen in sehr zentraler Lage aber dennoch absolut ruhig ... ein echter Rückzugsort direkt an der Spree.

S Bahn und Busse sind in wenigen Minuten zu erreichen und trotzdem ist die Wohnanlage in wunderbarer Natur gelegen. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens ( Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Kinos, Ärzte etc) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Charlottenburger Schloss mit dem wunderschönen Schlossgarten oder der bekannte Kurfürstendamm sind fußläufig zu erreichen. Es ist einfach alles da, und es ist trotzdem absolut idyllisch und ruhig.

Der innenliegende Hof ist sehr ansprechend gestaltet und lädt mit seinen Bänken, seinen hochwertigen Pflasterungen und sehr geschmackvollen Anpflanzungen zum Verweilen ein. Ein Spielplatz mit vielen Bewegungs- und Spielangeboten ist zwischen 2 Häusern mit Ausrichtung zur Spree hochwertig und kindgerecht angelegt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 54,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essplatz



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Spreerblick



Bad mit ebenerdiger, großer Du

# Exposé - Galerie



Bad mit beheizbarem Spiegel un



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



maßgefertigter, raumhoher Einb



Einbauschränk Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad en suite mit Tageslicht



Zimmer mit Südloggia

# Exposé - Galerie



Loggia mit Spreeblick



Blick aus dem Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Doppelflügeltür



Essplatz



Blick in den Wohnbereich

# Exposé - Galerie



wohnen

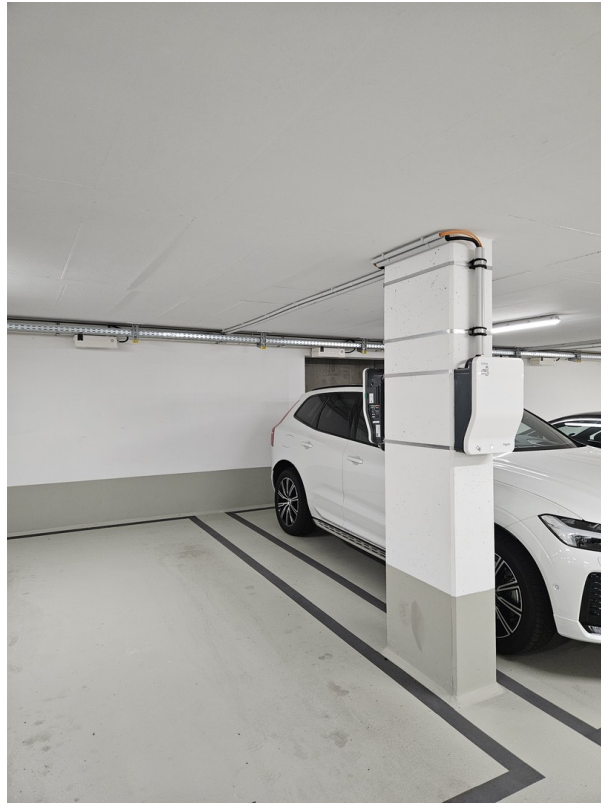


Entree mit Fahrstuhlzugang



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Stellplatz mit Wallbox



Tor zur Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Hauseingänge Innenhof



Innenhof Charlottenbogen

# Exposé - Galerie



die schönen Häuser



Blick von der Gotzkowskybrücke



Spreeimpressionen

# Exposé - Galerie



Nachbarschaft

# Exposé - Grundrisse



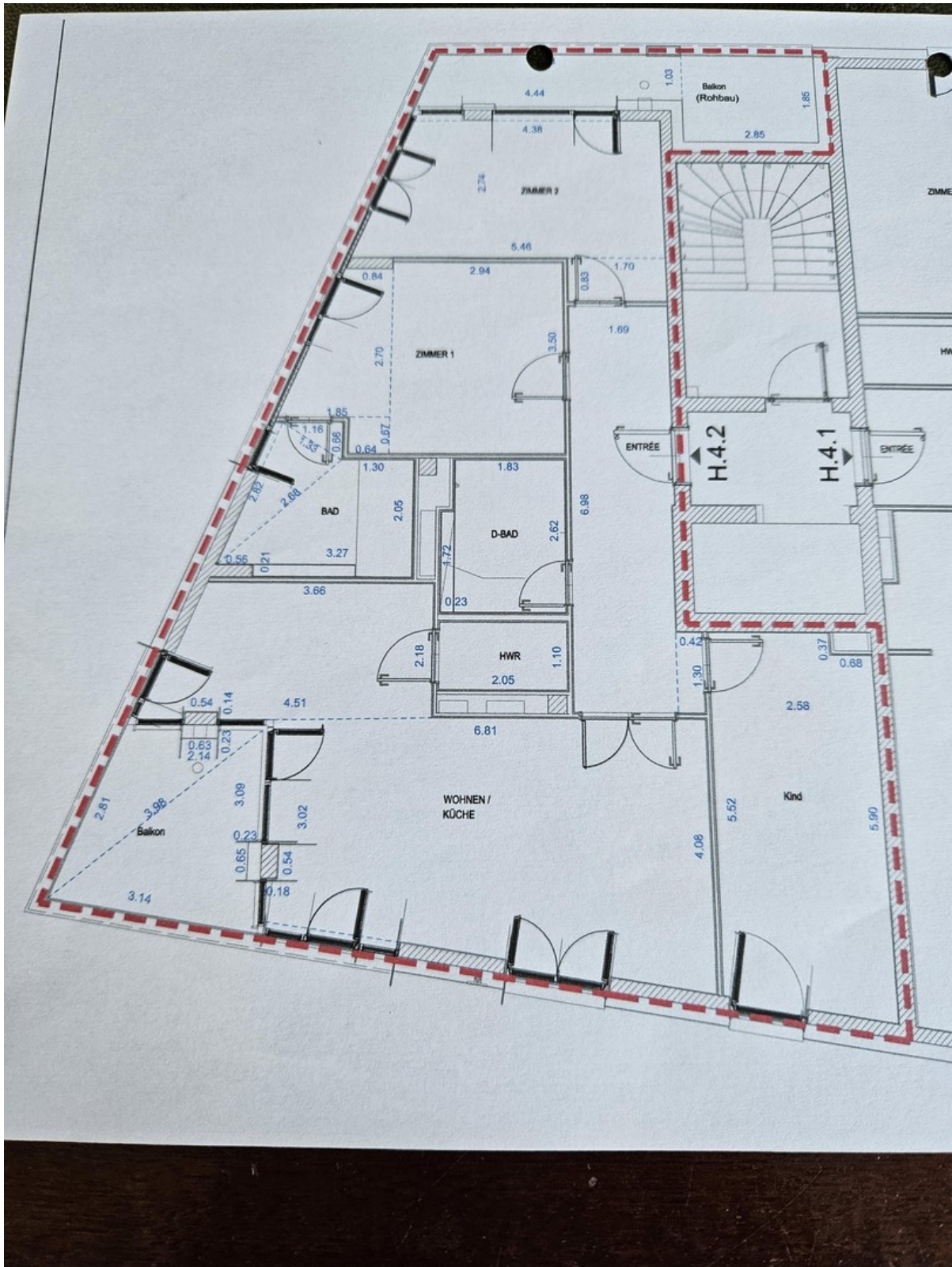
Grundriss

# Exposé - Grundrisse

| <b>Entrée</b>                |      |      |      | 6,98  | x    | 1,69 | =    | 11,80                       |                         |      |
|------------------------------|------|------|------|-------|------|------|------|-----------------------------|-------------------------|------|
|                              |      |      |      | 1,30  | x    | 0,42 | =    | 0,55                        |                         |      |
|                              |      |      |      |       |      |      |      | 12,35                       | 12,35 m <sup>2</sup>    |      |
| <b>Zimmer 1</b>              |      |      |      | 3,60  | x    | 2,94 | =    | 10,29                       |                         |      |
| 1/2                          | x (  | 1,85 | +    | 0,84  | ) x  | 2,70 | =    | 3,63                        |                         |      |
|                              |      |      |      | 0,67  | x    | 0,64 | =    | 0,43                        |                         |      |
|                              |      |      |      |       |      |      |      | 14,35                       | 14,35 m <sup>2</sup>    |      |
| <b>Zimmer 2</b>              |      |      |      | 1,70  | x    | 0,83 | =    | 1,41                        |                         |      |
| 1/2                          | x (  | 5,46 | +    | 4,38  | ) x  | 2,74 | =    | 13,48                       |                         |      |
|                              |      |      |      |       |      |      |      | 14,89                       | 14,89 m <sup>2</sup>    |      |
| <b>Kind</b>                  |      |      |      | -0,68 | x    | 0,37 | =    | -0,25                       |                         |      |
| 1/2                          | x (  | 5,90 | +    | 5,52  | ) x  | 2,58 | =    | 14,73                       |                         |      |
|                              |      |      |      |       |      |      |      | 14,48                       | 14,48 m <sup>2</sup>    |      |
| <b>Wohnen / Küche</b>        |      |      |      | 4,51  | +    | 3,66 | ) x  | 2,18                        | =                       | 8,91 |
| 1/2                          | x (  |      |      | -0,54 | x    | 0,14 | =    | -0,08                       |                         |      |
| 1/2                          | x (  | 4,08 | +    | 3,02  | ) x  | 6,81 | =    | 24,18                       |                         |      |
|                              |      |      |      | -0,54 | x    | 0,18 | =    | -0,10                       |                         |      |
|                              |      |      |      |       |      |      |      | 32,91                       | 32,91 m <sup>2</sup>    |      |
| <b>Bad</b>                   | 1/2  | x (  | 3,27 | +     | 1,30 | ) x  | 2,05 | =                           | 4,68                    |      |
|                              |      |      |      | -0,56 | x    | 0,21 | =    | -0,12                       |                         |      |
| <b>Heron</b>                 | 2,82 | 2,68 | 1,33 | 3,42  | =    | 1,78 |      |                             |                         |      |
| <b>Heron</b>                 | 1,33 | 1,16 | 0,66 | 1,58  | =    | 0,39 |      |                             |                         |      |
|                              |      |      |      |       |      |      |      | 6,73                        | 6,73 m <sup>2</sup>     |      |
| <b>D-Bad</b>                 |      |      |      | 2,62  | x    | 1,83 | =    | 4,79                        |                         |      |
|                              |      |      |      | 1,72  | x    | 0,23 | =    | 0,40                        |                         |      |
|                              |      |      |      |       |      |      |      | 5,19                        | 5,19 m <sup>2</sup>     |      |
| <b>HWR</b>                   |      |      |      | 2,05  | x    | 1,10 | =    | 2,26                        |                         |      |
|                              |      |      |      |       |      |      |      | 2,26                        | 2,26 m <sup>2</sup>     |      |
| <b>Balkon</b>                |      |      |      | 2,85  | x    | 1,85 | =    | 5,27                        |                         |      |
| 1/2                          | x (  | 4,44 | +    | 4,08  | ) x  | 1,03 | =    | 4,39                        |                         |      |
|                              |      |      |      |       |      |      |      | 9,66                        | 50% 4,83 m <sup>2</sup> |      |
| <b>Balkon</b>                |      |      |      | -0,63 | x    | 0,23 | =    | -0,14                       |                         |      |
|                              |      |      |      | -0,65 | x    | 0,23 | =    | -0,15                       |                         |      |
| <b>Heron</b>                 | 3,98 | 2,81 | 2,14 | 4,47  | =    | 2,91 |      |                             |                         |      |
| <b>Heron</b>                 | 3,98 | 3,09 | 3,14 | 5,11  | =    | 4,79 |      |                             |                         |      |
|                              |      |      |      |       |      |      |      | 7,41                        | 50% 3,71 m <sup>2</sup> |      |
| <b>Wohnfläche insgesamt:</b> |      |      |      |       |      |      |      | <b>111,70 m<sup>2</sup></b> |                         |      |

Wohnflächenberechnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Maßen

# Exposé - Grundrisse



3D Grundriss

