

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Berlin

**Freie EG-Wohnung im ruhigen Innenhof mit Terrasse |  
IST-Zustand oder saniert | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-418488  
**Erdgeschoßwohnung**

Verkauf: **348.500 €**

Ansprechpartner:  
Frederik Seibert

Rönnestraße 4  
14057 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	196 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Urbaner Charme trifft Altbaukultur – Im Herzen Charlottenburgs

Willkommen in der RÖNNE4 – einem Wohnprojekt, das erstklassiges Leben in einer der begehrtesten Lagen Berlins bietet. Direkt am idyllischen Lietzensee, eingebettet zwischen Kurfürstendamm und Kantstraße, entstehen hochwertig sanierte Altbauwohnungen, die sowohl Singles, Paare als auch Familien begeistern. Hier trifft historische Bausubstanz auf zeitgemäßen Wohnkomfort – ein stilvoller Rückzugsort mitten in der Hauptstadt.

Dieses Exposé bezieht sich auf die WE10, parterre gelegen im Seitenflügel zum ruhigen Innenhof.

Die Wohnung wird im renovierungsbedürftigen IST-Zustand veräußert und eignet sich ideal für Selbstnutzer, die Grundriss und Ausstattung selbst bestimmen wollen.

Ein Angebot über die Komplettsanierung der Wohnung in Höhe von 70.000€ liegt vor und kann bei Bedarf genutzt werden. Die Sanierungsdauer liegt bei 12 Wochen. Ein Erstbezug ist damit ab April 2026 möglich.

Die Wohnfläche von ca. 74m<sup>2</sup> verteilt sich derzeit auf ein großes Berliner Zimmer, mit Platz zum Kochen, Essen und Wohnen, dem Schlafzimmer, einem Badezimmer, Flur und einem halben Zimmer/Abstellraum. Außerdem eine neu geschaffene Terrasse, die ab Sommer 2026 errichtet wird und bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Im Exposé finden Sie eine grundrissgleiche, sanierte Wohnung als Beispiel. Aus der jetzigen Küche ließe sich ein Schlafzimmer gestalten, die Küche wird in das Berliner Zimmer verlegt.

Das Gemeinschaftseigentum wurde/wird aktuell umfangreich saniert und ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Es fallen keine zusätzlichen Sonderumlagen an.

Im Kaufpreis ist außerdem ein geräumiger Kellerraum enthalten und der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt aus Eigenbestand.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Besichtigungen sind ab ab Mittwoch 07.01.2026 möglich

## Lage

Im traditionsreichen Stadtteil Charlottenburg erleben Sie die perfekte Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Kleine Läden, charmante Cafés, erstklassige Restaurants und ein lebendiges Kiezgefühl prägen das Bild der Nachbarschaft.

Ob entspannter Spaziergang am Wasser oder ein Abend in der Bar – VON RÖNNE bietet Lebensqualität in allen Facetten. Willkommen in Charlottenburg. Willkommen in der Rönnestraße 4.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,99 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Berliner Zimmer IST-Zustand

# Exposé - Galerie



Berliner Zimmer IST-Zustand



Berliner Zimmer saniert

# Exposé - Galerie



Küche IST-Zustand



Schlafzimmer saniert

# Exposé - Galerie

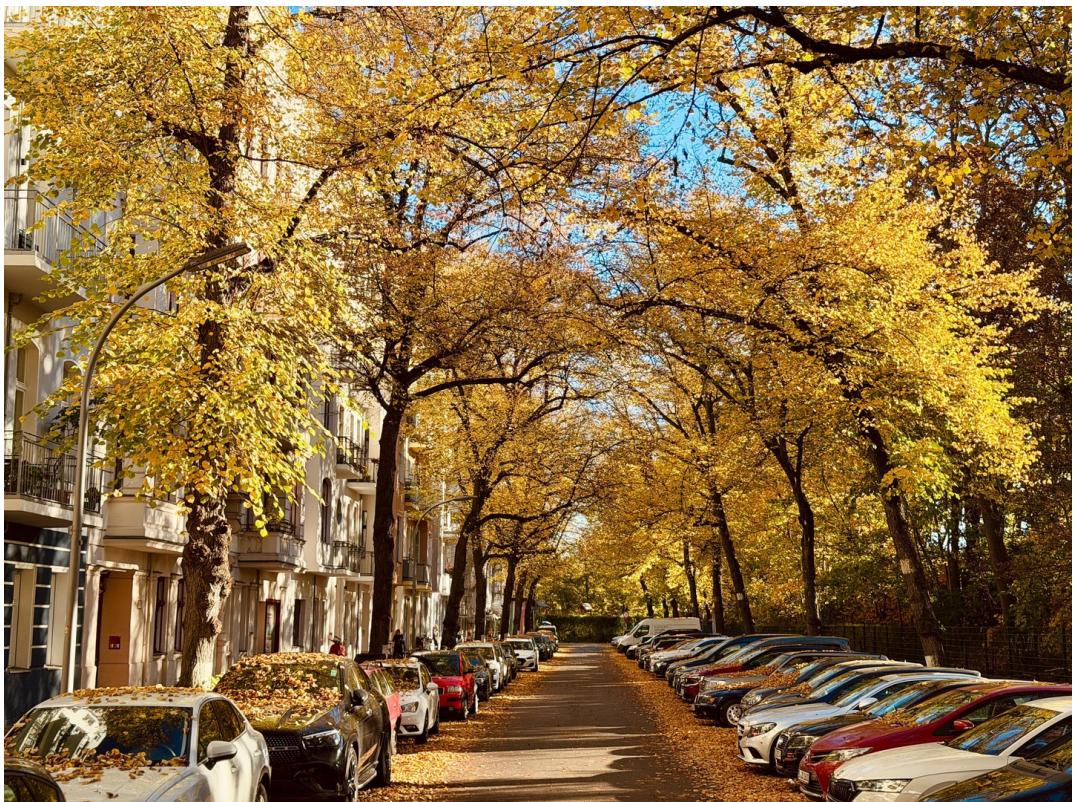


Bad IST-Zustand



Bad saniert

# Exposé - Galerie



Rönnestraße

# Exposé - Grundrisse

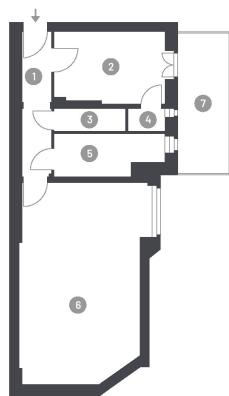
Nº 10

EG

Erdgeschoss  
Floor

1  
Zimmer  
Rooms

73,7 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche  
Living space



VON RÖNNE

SFL links | EG | WE10

Rönnestraße 4  
14057 Berlin

1	Flur	6,7 m <sup>2</sup>
2	Küche	12,4 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	2,6 m <sup>2</sup>
4	Speisekammer	1,3 m <sup>2</sup>
5	Bad/WC	6,7 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	38,0 m <sup>2</sup>
7	Terrasse (50% v. 11,9 m <sup>2</sup> )	6,0 m <sup>2</sup>

Gesamt 73,7 m<sup>2</sup>

spreewater

info@spreewater.de | +49 (0)151 275 700 51 | spreewater.de

spreewater.de/von-roenne  
Grundrisse beruhen auf Bestandsplänen. Alle Angaben ohne Gewähr.  
Floor plans are based on existing plans. All figures without guarantee.