

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Toplage nahe Savignyplatz & Kudamm • Exklusiv saniert
• 2 Eingänge, als WG nutzbar



Objekt-Nr. OM-421711

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Emin Bolbolian

Herderstraße 5
10625 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1893	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	102,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	108,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	4.900 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ab dem 01.02.2026 wird diese voll möblierte 4-Zimmer Wohnung in Bestlage nahe des beliebten Savignyplatzes unbefristet vermietet. Die Möblierung kann, sofern ein langfristiger Mietvertrag zustande kommt, in Teilen auf Mieterwunsch angepasst werden. Die Wohnung ist WG-geeignet, da sie über zwei separate Eingänge und zwei Bäder verfügt.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 hochwertig und umfassend saniert. Der private Eingang über den begrünten Innenhof verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter mit Townhouse-Feeling.

Die 4-Zimmer Wohnung mit einem Bad en Suite und einem separaten Dusch-Bad verfügt über wunderschöne originale Deckenstuckelemente aus dem Jahr 1893 und eine Deckenhöhe von bis zu 3,20m. Der gepflegte und bepflanzte ruhige Innenhof ist direkt von der Wohnung aus zugänglich, wo Sie sich hinsetzen und Ihren Morgenkaffee genießen oder sich wunderbar vom Alltag erholen können.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der zusätzlich zum Keller (ca. 6qm) vorhandene, ca. 21m² große, hochwertig ausgebaut und beheizte Souterrain-Bereich mit Tageslicht und direkter Verbindung zur Wohnung. Der Raum ist über eine hochwertige, elektrisch betriebene Bodenluke zugänglich und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - etwa als Home Office, Heimkino, Studio, Fitness- oder Rückzugsbereich (Raumhöhe ca. 1,85m). Inklusiv dieses ausgebauten Bereichs verfügt die Wohnung über eine großzügige Gesamt-Nutzfläche von ca. 108qm.

Eckdaten:

- » Gesamte hochwertige Möblierung (Betten, Sofa, Schränke, Deko, TV) vorhanden
- » Waschmaschine
- » Zwei Bäder
- » Zwei Eingänge
- » Fahrradkeller

Hochwertige Ausstattung:

- » Einbauküche mit Induktionsherd und Markengeräten von Bosch und Siemens
- » Gesamte Badausstattung von Villeroy & Boch
- » Elektroinstallationen von GIRA inkl. elektrischer Jalousie-Steuerung
- » Echtholz Fischgrätparkett aus Eiche
- » Designbäder in Beton-Optik
- » Badausstattung von Villeroy & Boch sowie Hansgrohe

Flexible Konditionen:

- » Kautions als Bürgschaft möglich
- » Kein Staffeltervertrag
- » Mindestmietdauer: 1 Jahr, danach unbefristet

Besichtigungstermine sind ab sofort möglich.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in gefragter und dennoch ruhiger Lage im Herzen von Berlin-Charlottenburg. Der berühmte Savignyplatz mit einer Vielzahl an bekannten Restaurants, Bars, Cafés, Jazzclubs, Kinos und Buchhandlungen oder das Einkaufszentrum "Wilma" sind fußläufig im Umkreis von 10 Minuten zu erreichen.

Supermärkte, weitere Restaurants, Cafés, eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe, nur 1-3 Gehminuten entfernt.

Die Kantstraße mit ihren angesagten Restaurants und Bars sowie Berlins bedeutendste Allee und Einkaufsstraße, der Kurfürstendamm (Ku'Damm), der oft als die Champs-Élysées von Berlin bezeichnet wird, sind ebenfalls in 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

öffentl. Verkehr:

» Fußweg zu Bus / Bahn: ca. 3 Minuten

» Fahrzeit zum Bahnhof: ca. 15 Minuten

» Fahrzeit zur Autobahn: ca. 13 Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



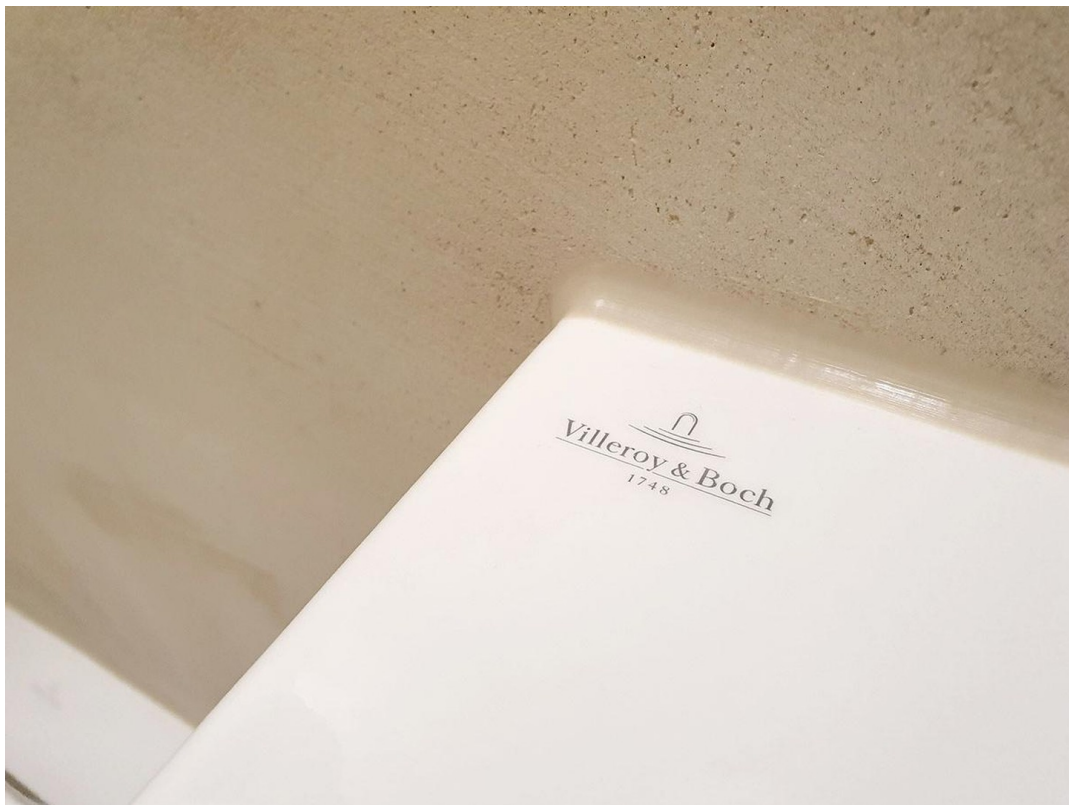
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

