

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### 3 Zimmerwohnung im Kiez



Objekt-Nr. OM-428366

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
Westermann

Leonhardtstraße 16  
14057 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	248 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung vereint den unverwechselbaren Charakter eines Berliner Altbaus mit modernem Wohnkomfort und einer hervorragenden Lage in Charlottenburg.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und beeindruckt durch ihre klare Raumaufteilung, hohe Decken von ca. 3,20 Metern und ihre ruhige, grüne Innenhoflage.

Der einladende Eingangsbereich führt in ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offen gestalteter Küche – ein idealer Raum für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und bieten einen harmonischen Blick ins Grüne.

Zwei Schlafzimmer liegen ruhig zur Straßenseite und sind mit modernen Isolierfenstern, abschließbaren Beschlägen und elektrischen Rollläden ausgestattet, sodass ein hoher Schallschutz und Privatsphäre gewährleistet sind. Das stilvolle Tageslichtbad mit Badewanne wurde vollständig erneuert und verfügt über moderne Sanitärobjekte sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Dank der abgehängten und gedämmten Decken mit integrierten Downlights bietet die Wohnung eine angenehme Raumakustik und ein stimmungsvolles Lichtkonzept. Die Wohnräume sind mit geöltem Naturholzparkett ausgestattet und schaffen eine warme, behagliche Wohnatmosphäre.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die stilvoll, barrierearm und zentral in einem der beliebtesten Berliner Kieze wohnen möchten.

Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung

- 3 Zimmer, barrierearm im Erdgeschoss
- Großzügige Raumhöhe von ca. 3,20 m
- Helle Wohnräume mit geöltem Naturholzparkett
- Offene Wohnküche – vorbereitet für Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Moderne Iso-Fenster (abschließbar, Aluminiumrahmen)
- Elektrische Rollläden an den straßenseitigen Fenstern
- Decken gedämmt und mit Downlights ausgestattet
- Neu installierte Zentralheizung (Fernwärme)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Wände verputzt, mit Vliestapete tapeziert und gestrichen
- Erneuerte Elektrik
- Kellerraum
- Ruhiger Innenhof, gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Attraktive, zentrale Lage in Charlottenburg

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad

**Lage**

Entdecken Sie das Leben im Herzen einer der begehrtesten Lagen Berlins: Charlottenburg. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine zentrale Lage zwischen dem belebten Kurfürstendamm und der

stilvollen, zugleich coolen Kantstraße aus. Mit exzellenten Verkehrsanbindungen an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel sowie die Stadtautobahn und einer umfassenden Infrastruktur bietet Charlottenburg-Wilmersdorf alles, was das urbane Herz begehrt.

Genießen Sie die natürliche Schönheit der im Frühjahr und Sommer grünen Straßen, die einen Hauch von Natur bieten. Der Lietzenseepark und der Stuttgarter Platz, nur wenige Gehminuten

entfernt, dienen als urbane Oasen der Entspannung und Erholung.

Das Viertel ist ein Mekka für Kulturliebhaber und Feinschmecker: Boutiquen, Cafés, erstklassige Restaurants, Kinos und Theater bieten reichlich Gelegenheiten zum Entdecken und Genießen.

Egal ob Schaubühne oder asiatischer Flair in der Kantstraße – Charlottenburg ist international.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erleichtert jede Fahrt – den Flughafen BER erreichen Sie vom Bahnhof Charlottenburg oder mit dem Auto in etwa 30

Minuten.

Wählen Sie Charlottenburg-Wilmersdorf für ein Leben voller Stil, Komfort und Kultur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,84 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche / Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

