

Exposé

Wohnung in Berlin

**Gründerzeit-Altbau | 4 Zimmer, Lift & Balkon, Designbad,
Bestlage – Erstbezug**



Objekt-Nr. OM-428739

Wohnung

Verkauf: **730.000 €**

Ansprechpartner:
Tim Albeck

Düsseldorfer Straße 14
10719 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	384 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Altbauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines repräsentativen Gründerzeithauses aus dem Jahr 1900 in der Düsseldorfer Straße 14 – in einer der begehrtesten Lagen von Berlin-Wilmersdorf, nur wenige Schritte vom Kurfürstendamm entfernt. Das Haus wurde 2018 umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand ohne Instandhaltungstau. Die elegante Gründerzeitarchitektur vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort: Die Fassade wurde überarbeitet, Balkone ergänzt, die Elektrik sowie die Steigstränge erneuert und sowohl im Vorder- als auch im Quergebäude wurden Aufzüge installiert.

Die Wohnung ist bequem über den Aufzug mit Fassadengleiter erreichbar – lediglich wenige Stufen führen vom Aufzugseingang in das Wohnungsgeschoss. Somit ist die Wohnung komfortabel zugänglich und nahezu barrierefrei. Die Wohnung selbst wurde 2025 vollständig umfassend saniert und befindet sich nun im Erstbezug nach Sanierung. Dank ihrer großen Fenster und der idealen Süd-West-Ausrichtung ist sie besonders hell und freundlich – perfekt für Lichtliebhaber. Hohe Decken, feine Stuckelemente, klassische Kassetten Türen und edles Eichenparkett im Fischgrätmuster verleihen ihr den typischen Berliner Altbaucharme. Das stilvolle Designer-Badezimmer wurde mit großformatigen Fliesen in hellbeiger Steinoptik (Mystone Travertino Classic, 60×120 cm) sowie exklusiven Armaturen von Grohe, Laufen und Duravit ausgestattet. Eine bodengleiche Regendusche, hochwertige Keramiken und eine harmonische Farbgestaltung schaffen ein modernes Spa-Ambiente.

Der durchdachte Grundriss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich, drei helle Schlafzimmer, das moderne Bad sowie einen Balkon mit ruhigem Blick ins Grüne. Eine Wohnung, die Altbaucharme, Licht und modernes Design auf einzigartige Weise verbindet – ideal für Paare oder Familien, die das Besondere suchen.

Ausstattung

- Komplettsanierung 2025 – Erstbezug
- 2. Obergeschoss mit Aufzug (Fassadengleiter-Aufzug, wenige Stufen zum Eingang)
- Großzügige Raumhöhen mit teils originalen Stuckelementen
- Edler Eichenparkettboden im Fischgrätmuster
- Klassische Kassetten Türen mit stilvollen Messingbeschlägen
- Großzügiger Grundriss mit vier hellen Zimmern und sonnigem Balkon
- Moderne, energieeffiziente Elektroinstallation, teilweise neue Fenster und Heizkörper
- Designer-Badezimmer mit hochwertigen Markenprodukten von Grohe, Laufen & Duravit
- Mystone Travertino Classic Fliesen (hellbeige Steinoptik, 60×120 cm, Serie Vezzan)
- Smarte, energieeffiziente LED-Einbauspots in Bad, HWR & Flur
- Fernwärme-Heizung
- Balkon mit ruhigem Innenhofblick
- Die Möbel sind Teil des Stagings und nicht im Kaufpreis enthalten
- Gegensprechanlage
- Fahrradstellplätze im Hof
- Besonders ruhiger, gepflegter Innenhof
- Altbautypisches Treppenhaus mit repräsentativen Wohnungstüren
- Kellerraum vorhanden

- Gepflegtes Gründerzeitgebäude, Haussanierung 2018 – kein Instandhaltungsstau.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Hat dieses Angebot Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre Anfrage. Bitte nutzen Sie dafür das Kontaktformular oder rufen Sie uns direkt an, wenn Sie weitere Informationen wünschen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

Dieses Angebot erfolgt direkt vom Eigentümer und ist provisionsfrei.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität können wir jedoch nicht übernehmen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Düsseldorfer Straße, einer der charmantesten und begehrtesten Wohnlagen im Herzen von Berlin-Wilmersdorf. Hier verbinden sich klassischer Altbaucharme, zentrale Citylage und hohe Lebensqualität auf ideale Weise. Nur wenige Schritte entfernt liegt der Ludwigkirchplatz – einer der schönsten Plätze im Westen Berlins. Umgeben von alten Bäumen, charmanten Cafés, kleinen Restaurants und einem beliebten Spielplatz, ist er ein echter Treffpunkt für Familien und Nachbarn und verleiht dem Viertel seine unverwechselbare Atmosphäre.

Auch der Kurfürstendamm mit seinen Boutiquen, Galerien, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich zahlreiche Nahversorger, Bäckereien, Bioläden und kleine Delikatessgeschäfte in der direkten Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Die U-Bahn-Station Adenauerplatz (U7) sowie mehrere Buslinien sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch der S-Bahnhof Halensee liegt in der Nähe und bietet eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Die Stadtautobahn A100 ist ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar – ideal für Berufspendler. Für Erholung im Grünen sorgen neben dem Ludwigkirchplatz der nahegelegene Preußenpark, der Volkspark Wilmersdorf und der Grunewald – perfekte Orte zum Spazieren, Joggen oder Entspannen. Schulen, Kitas, Ärzte und Sporteinrichtungen befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld. Die Düsseldorfer Straße gilt als repräsentative, gewachsene Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur, hohem Freizeitwert und stabilem Wertniveau – ideal für alle, die eine ruhige, elegante Umgebung mit urbaner Nähe suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



HWR/Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Innenhof



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Grundrisse

**albeck
schache**

Düsseldorfer Straße 14

SUBMITTED BY
Dominic Schache
ds@albeck-schache.de

CREATED ON
2025-06-05

DETAILS
Total area: 89.06 m²
Living area: 66.04 m²
Floors: 1
Rooms: 8

**Albeck & Schache Investment
GmbH**
Bleibtreustraße 42
10623 Berlin
Germany
ds@albeck-schache.de
www.albeck-schache.de
+491704143311

THIS FLOOR PLAN IS PROVIDED WITHOUT
WARRANTY OF ANY KIND. SENSOPIA
DISCLAIMS ANY WARRANTY INCLUDING
WITHOUT LIMITATION, SATISFACTORY QUALITY
OR ACCURACY OF DIMENSIONS.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:77

▼ Option 1

TOTAL AREA: 89.06 m² • LIVING AREA: 66.04 m² • ROOMS: 8

