

Exposé

Wohnung in Berlin

Charlottenburg Wohnen mit Spreeblick vom Balkon inkl. PKW Stellplatz



Objekt-Nr. OM-431339

Wohnung

Verkauf: **167.000 €**

Arcostr. 10-12
10587 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahmedatum	02.04.2026
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	27,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	158 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bezugsfreies City Apartment in Exklusivlage an der Spreepromenade zwischen Rathaus Charlottenburg und dem Ufer der Spree. Ganz gemütlich am Spreeufer entlang gehen und schon erreichen Sie nach ca. 15 Min. Fußweg das erste TU Gebäude in der Marchstraße. Mit dem Fahrrad oder E Roller geht es noch viel schneller. Ein eigener Parkplatz auf dem Hof ist der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis enthalten. Mit dem Auto sind es ca. 5 Minuten bis zum Ernst Reuter Platz in nur ca. 1400m Entfernung. Mit der BVG vom U Bhf Richard Wagner Platz sind es ca. 8 Minuten mit dem Bus. Sie haben ca. 4 Min. Fußweg bis zum Richard Wagner Platz. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2025 renoviert und neu möbliert. Dieses sehr schöne Apartment verfügt über eine Küchenzeile, Bauknecht Waschmaschine/Trockner, Kühlgefrierkombination, Diele mit Einbauschränk und über ein Wannenbad. Ein ausziehbarer Esstisch, Regale und Kommoden, Kleiderschrank, Hemnes Ausziehtagesbett für 1-2 Personen mit 3 Schubladen. Das Highlight der Einrichtung ist ein elektrisch höhenverstellbarer Schreibtisch, an dem bei Bedarf auch im stehen gearbeitet werden kann. Zur Wohnung gehört ein Balkon, ein eigenes Kellerabteil und ein PKW Stellplatz auf dem abgeschlossenen Hof. Im Keller ist zusätzlich eine professionelle Münzwaschmaschine und Trockner in der Gemeinschaftswaschküche vorhanden. In diesem Objekt wird mit Nachtspeicherheizung und im Bad mit Lüfter elektrisch geheizt, das Wasser wird mittels Durchlauferhitzer elektrisch aufgeheizt. Die Wohnung war bis zum 1.4.2026 zu einem Mietpreis von 1000 EUR monatlich inkl. der kalten Betriebskosten vermietet (ohne PKW Stellplatz, der noch zusätzlich vermietet werden kann). Stromkosten zahlen die Mieter selbst beim Stromversorger. Für die Nachtspeicherheizung gibt es einen Extra Zähler, da der Nachtspeicher-Heizstrom über Spezialtarife der Anbieter günstiger ist, als der normale Haushaltsstrom. Es gibt keine Probleme mit Umweltvorschriften wie bei Gas oder Ölheizung, da die Nachtspeicherheizungen mit Strom, Ökostrom oder einem Strom-Mix betrieben werden können, je nach gewählten Tarif. Ich hatte nie einen Leerstand zu beklagen, die Nachfrage in dieser Lage ist hoch. Es handelt sich um eine gepflegte Wohnanlage. Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell 104 EUR zuzüglich 54 EUR für die Instandhaltungsrücklage = 158 EUR insgesamt. Der Stand der Rücklage beträgt nach der letzten mir erteilten Auskunft der Hausverwaltung 316.834,31 EUR. Wenn Sie mir Ihren vollständigen Vor- und Zunamen mitteilen, Ihre Anschrift, e-mail und Telefonnummer, sende ich Ihnen auf Wunsch gern die ETV Protokolle, Abrechnungen und den Energieausweis per eMail. Sie erhalten mit diesen Unterlagen vertrauliche Daten, die nur für Sie bestimmt sind, daher kann ich die Unterlagen nicht an anonyme Anfrager/innen versenden.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Küchenzeile, Waschmaschine/Trockner, Kühlgefrierkombination, Diele mit Einbauschränk und über ein Wannenbad. Ein ausziehbarer Esstisch, Regale und Kommoden, Kleiderschrank, Hemnes Ausziehtagesbett für 1-2 Personen mit 3 Schubladen. Das Highlight der Einrichtung ist ein elektrisch höhenverstellbarer Schreibtisch, an dem bei Bedarf auch im stehen gearbeitet werden kann. Zur Wohnung gehört ein Balkon, ein eigenes Kellerabteil und ein PKW Stellplatz auf dem abgeschlossenen Hof, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ebenso befindet sich im Hof eine Stellfläche für Fahrräder. Im Keller ist zusätzlich eine professionelle Münzwaschmaschine und Trockner vorhanden. In diesem Objekt wird mit Nachtspeicherheizung und im Bad mit Lüfter elektrisch geheizt, das Wasser wird mittels Durchlauferhitzer elektrisch aufgeheizt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Dieses Inserat / Exposé dient ausschließlich zu Ihrer unverbindlichen Vorabinformation. Die Angaben im Inserat / Exposé wurden nach besten Wissen und Gewissen vom privaten Verkäufer erstellt. Alle Angaben sind unverbindlich und ohne Gewähr. Irrtümer, Schreibfehler, Rechenfehler usw. sind ausdrücklich vorbehalten. Die Angaben stellen keine

zugesicherten Eigenschaften dar. Es gelten ausschließlich die im Notar-Kaufvertrag geschriebenen Angaben. Gern können Sie das Objekt kurzfristig nach Terminvereinbarung besichtigen. Privatverkauf ohne Garantie und ohne Gewährleistung.

Lage

Exklusivlage an der Spreepromenade zwischen Rathaus Charlottenburg und dem Ufer der Spree. Ganz gemütlich am Spreeufer entlang gehen und schon erreichen Sie nach ca. 15 Min. Fußweg das erste TU Gebäude in der Marchstraße. Ideal wenn Sie in der City West und trotzdem naturnah wohnen möchten. Das Wohnumfeld mit Spreepromenade und Schlosspark vom Schloss Charlottenburg stehen Ihnen für Spaziergänge, Sport und Erholung zur Verfügung. Kochen Sie sich einen Kaffee im Apartment und genießen Sie diesen am Ufer der Spree oder beobachten Sie die vorbeifahrenden Spreedampfer direkt vom Balkon aus. Das Wohnumfeld um das Schloss Charlottenburg ist seit Jahrhunderten eine besonders begehrte, gehobene Wohnlage in der City West. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten Fußläufig zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Spreepromenade

Exposé - Galerie



Genießen Sie hier Ihren Kaffee



Spreiblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Bett und Schrank

Exposé - Galerie



Schreibtisch und Regal



Schreibtisch und Essplatz

Exposé - Galerie



Schreibtisch hochgefahren



Zimmerblick mit Smart TV

Exposé - Galerie



Zimmerfoto



Esstisch ausziehbar

Exposé - Galerie



Tagesbett und Schreibtisch



Kleiderschrank mit Spiegel

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Bauknecht Waschtrockner

Exposé - Galerie



Kühlgefrierkombination



Kühlgefrierkombination

Exposé - Galerie



Vorratsschrank in der Küche



Blick in den Flur

Exposé - Galerie



Badschrank



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Bad



Toilette

Exposé - Galerie



Einbauschränk



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Sprechanlage im Eingang



Sicherungskasten im Flur

Exposé - Galerie



Frontansicht Haus



Parkdeck und Rückansicht Haus

Exposé - Galerie



Fahrstuhl, Briefkastenanlage



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Münz-Waschküche im Keller



Gemeinschafts Waschküche

Exposé - Galerie



Privates Kellerabteil



Spreepromenade

Exposé - Galerie



Tulpen an der Spree



Spreekicker Denkmal

Exposé - Galerie



Spree



Spreefoto

Exposé - Galerie



Balkon Spreeblick



Edeka wenige Meter entfernt

Exposé - Galerie



TV Regal Schrank



Küchenansicht

Exposé - Galerie



Zimmeransicht Bettsofa



Zimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Küchenzeile

Exposé - Galerie

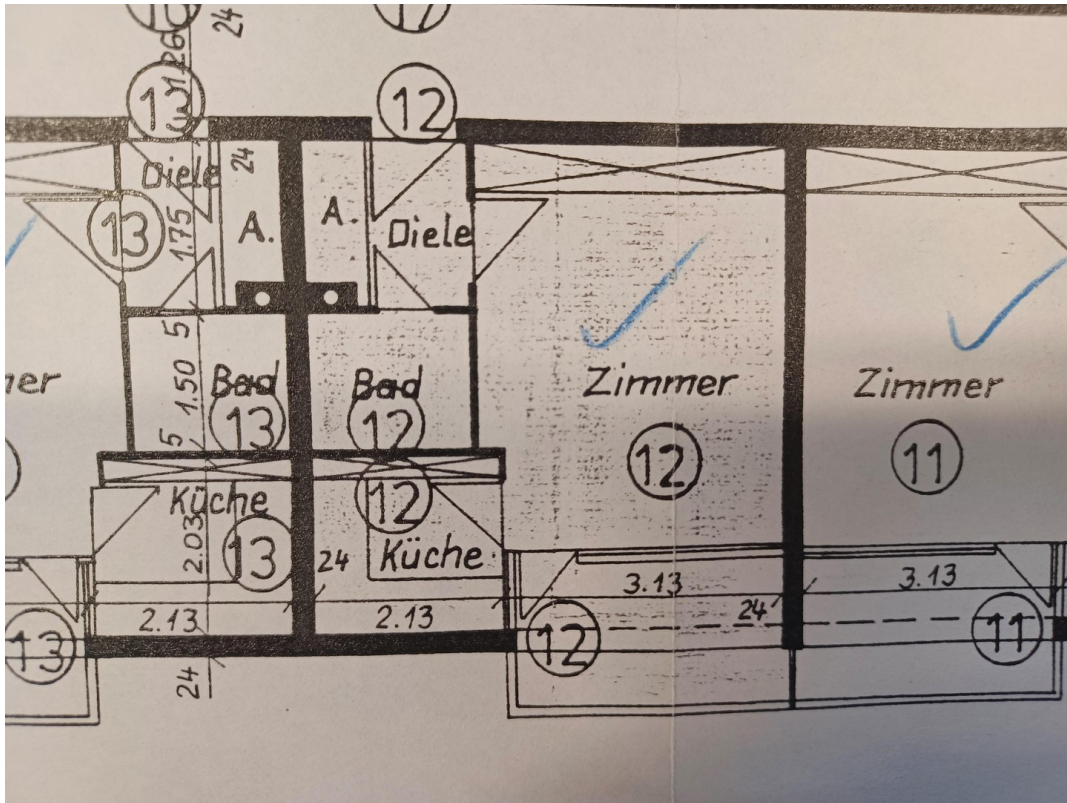


Vorratsschrank Küche

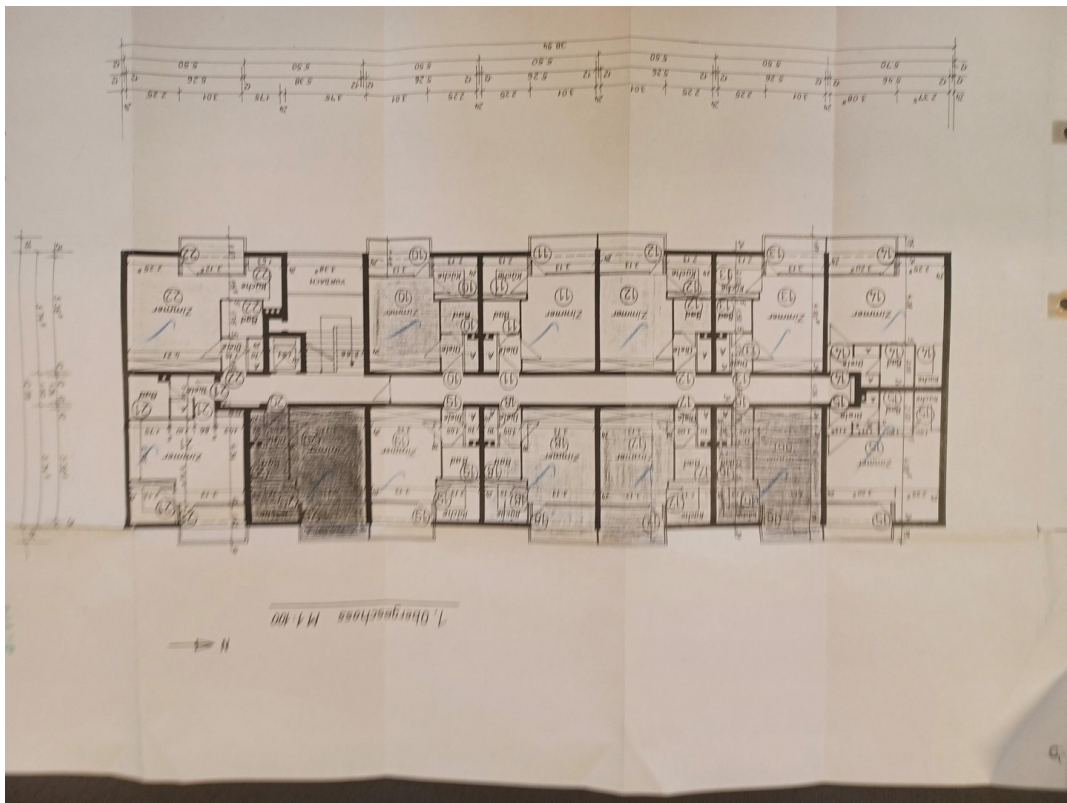


Schreibtisch hochgefahren

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 12



Etagenplan

