

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Altbauwohnung kernsaniert, 115 qm, Garten, Balkon, Terrasse, Energieklasse B, Nähe Rüdeshheimer Platz



Objekt-Nr. OM-431986

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **939.000 €**

Ansprechpartner:
Rainer Baukloh

14197 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	125,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	502 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Garten- und Terrassenwohnung in grundsaniertem Denkmalobjekt in ruhiger Lage des Rheingauviertels – keine 300 Meter zu Fuß zum Rüdesheimer Platz – gehobener Neubaustandard in historischer Altbauhülle

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung mit 115 qm Wohnfläche vereint den Charme eines historischen Bauwerks mit dem Komfort eines modernen Neubaus. Sie liegt im Erdgeschoss in erhöhter Position und mit deutlichem Abstand zum Bürgersteig – typisch für das Rheingauviertel – und präsentiert sich als angenehm intime, geschützte Wohnung mit attraktivem Außenbereich.

Ein modernes, architektonisch gestaltetes Foyer verleiht dem beeindruckenden Treppenhaus seine besondere Wirkung. Sämtliche Wohnungen sind über einen Personenaufzug sowie über drei Treppenhäuser erreichbar, die ihren ursprünglichen historischen Charakter bewahrt haben.

Die hochwertig ausgestattete Wohnung verfügt über zwei Bäder (ein großzügiges Vollbad mit Dusche und Fenster sowie ein weiteres Duschbad), eine moderne Einbauküche von Nolte/Nolte Neo mit Siemens- und Bosch-Geräten und einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Eine Sommerterrasse mit ca. 7 qm, ein Balkon mit ca. 2,40 qm sowie der direkte Zugang in den Garten mit einem Gartenanteil von ca. 25 qm (Sondernutzungsrecht) schaffen zusätzliche Lebensqualität im Freien. Zwei separate Kellerabteile mit insgesamt ca. 10 qm bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Deckenhöhe beträgt in den Wohnräumen ca. 320 cm, in der Küche ca. 310 cm und unterstreicht den großzügigen Altbaucharakter. In den Wohnräumen und der Küche wurde ein durchgehend verlaufender, endgeölter Eichenboden im Fischgrätmuster verlegt. Die beiden Bäder sowie der Hauswirtschaftsraum sind mit großformatigen Fliesen ausgestattet. Sämtliche Fenster verfügen über elektrisch gesteuerte Rollläden aus Panzer-Aluminium. Das Gebäude ist an einen neugelegten Glasfaseranschluss angebunden.

Besonders flexibel: Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge, jeweils mit eigener Videosprechanlage. Hintergrund ist die Zusammenlegung von zwei mittelgroßen Wohnungen zu einer großen Einheit. Eine erneute Trennung und separate Nutzung wäre durch entsprechende Umbauarbeiten möglich. Ebenso besteht die Option, durch das Einziehen einer zusätzlichen Wand ein weiteres Zimmer zu schaffen.

Das Gebäude selbst ist ein im Jahr 2025 fertiggestellter und energetisch optimierter Altbau der Energieeffizienzklasse B, der über Fernwärme beheizt wird. Technisch handelt es sich um einen Neubau in einer historischen Hülle: Nahezu alles wurde erneuert – Strom- und Wasserleitungen, Geschossdecken, Stützen und Wände, das Treppenhaus sowie neue Kiefernfenster mit Dreifachverglasung, die in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde maßgefertigt wurden. Straßenfassade und Vorgarten stehen unter Ensembleschutz. Die umfassende Sanierung wurde 2025 abgeschlossen und hebt das Gebäude technisch auf einen zeitgemäßen, energieeffizienten Stand.

Ausstattung

- moderne Einbauküche von Nolte/Nolte Neo mit Siemens- und Bosch-Geräten
- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden aus Panzer-Aluminium
- Wohnungseingangstüren Sicherheitsverriegelung PZ, Türspion, Planet Bodendichtung, Obentürschließer
- Dreh-/Kippfenster-(Glastüren) aus Kiefer, 3-fach-Wärmeschutzverglasung Ug=0,6 W/m²K, Schallschutz 32 dB
- Tür- und Fenster-Beschläge Innentüren Freyline „Svenja 32606“ aus matt gebürstetem Edelstahl

- Duravit ME by Starck Wand-WCs inkl. Absenkautomatik
- Badewanne KALDEWEI CONDUO
- Duschwannen LAUFEN PRO Antirutschklasse C
- Wandwaschtische Kaldewei Cono
- Hansgrohe Badarmaturen
- Handtuchheizkörper Buderus
- Schalterprogramm Berker K1
- Wandleuchten/Außensteckdosen Terrasse und Balkon

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das fünfgeschossige Wohnhaus wurde 1914 nach Plänen vom Architekten Julius Schüler und Paul Jatzow errichtet. Einer Quelle zufolge handelt es sich um ein als Pilotprojekt der gesamten Siedlung entworfenes Wohnhaus, dessen Errichtung noch persönlich vom Kaiser genehmigt worden sein soll.

Lage

Die Lage im ruhigen, grünen Rheingauviertel ist äußerst attraktiv: Der beliebte Rüdeshheimer Platz ist fußläufig in weniger als 300 Metern erreichbar. Von hier gelangt man mit der U-Bahn in nur etwa 10 Minuten zum Wittenbergplatz. Die Wohnung bietet damit eine ideale Kombination aus ruhiger, gehobener Wohnlage und sehr guter Anbindung an die Berliner City.

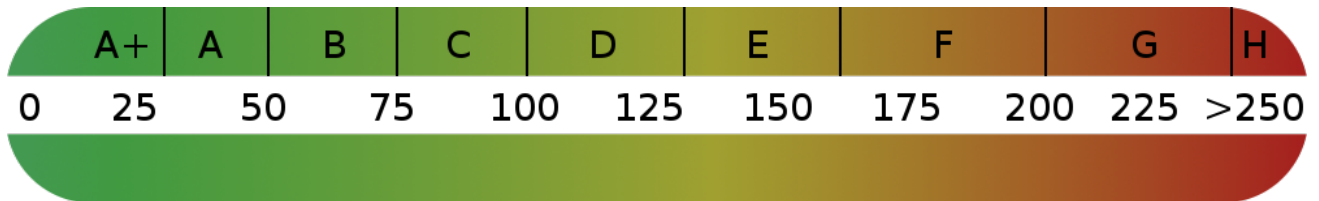
Die Bushaltestelle der Linie 101 ist 100 Meter entfernt. Von dort gelangt man mit dem Bus in 10 Minuten direkt an den Kurfürstendamm zum Olivaer Platz. Fußläufig ist die S- und U-Bahnhaltestelle Bundesplatz in 10 Minuten zu erreichen (Entfernung ca. 750 Meter).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ess- und Wohnbereich

Exposé - Galerie



Ess- und Wohnbereich



Ess- und Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich Übergang zur Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer/Terrasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne u. Dusche



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Entrée

Exposé - Galerie



Entrée und Hauswirtschaftsraum



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Treppenhaus mit Fahrstuhl

Exposé - Galerie



Lichthof



Außenansicht Terrasse



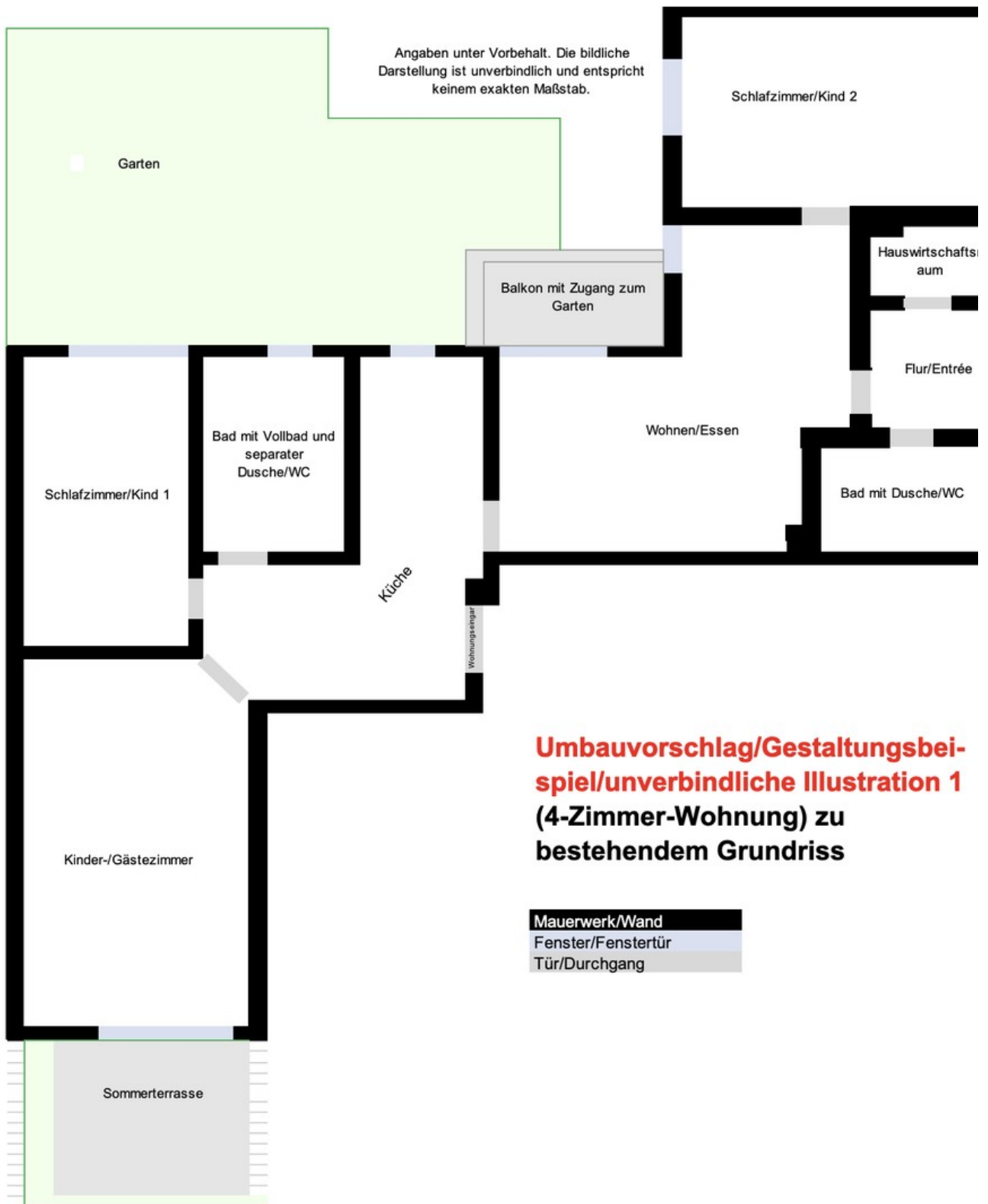
Außenansicht gesamt

Exposé - Grundrisse



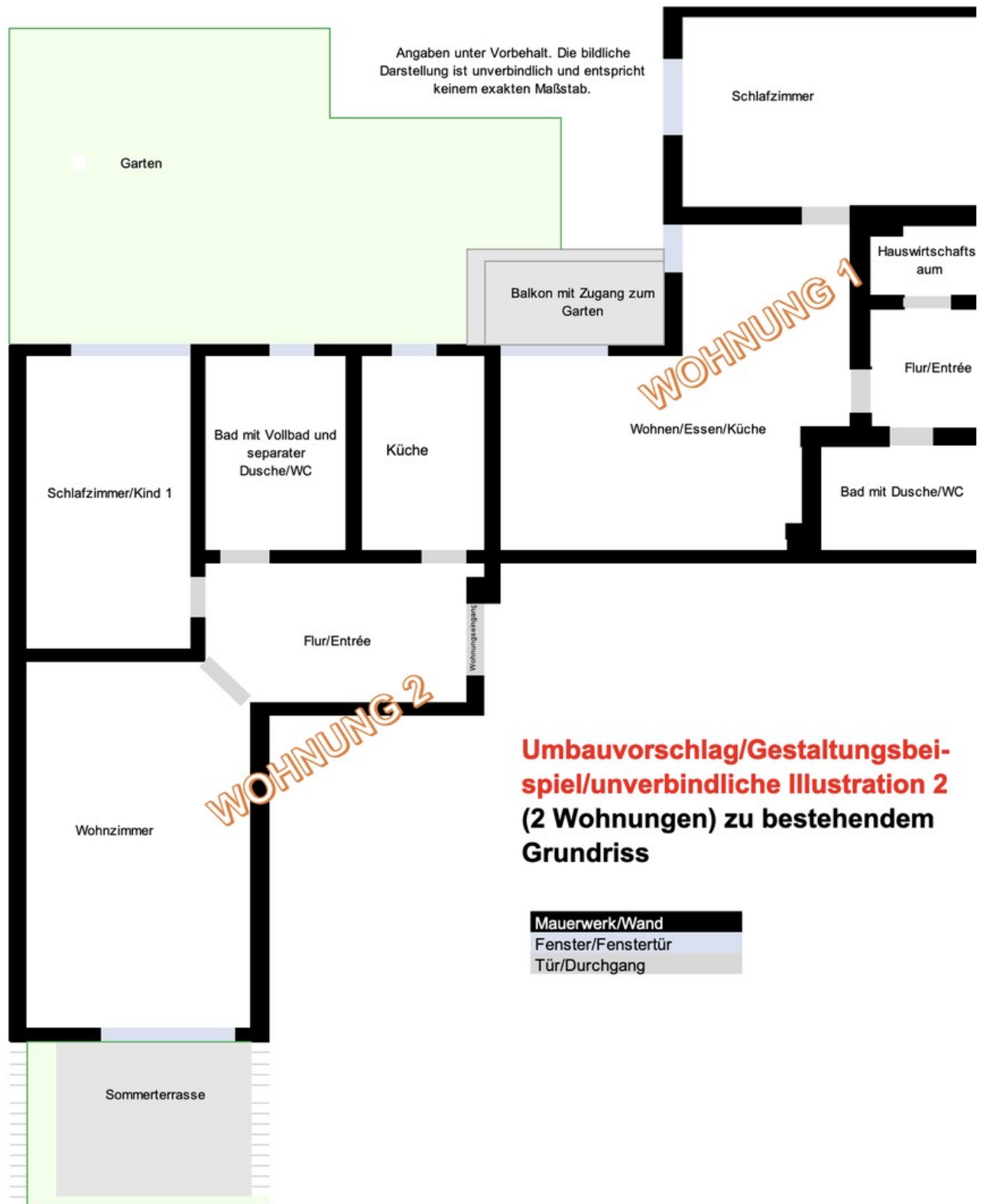
bestehender Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundr. Gestaltungsbeispiel I

Exposé - Grundrisse



Grundr. Gestaltungsbeispiel II