

Exposé

Wohnung in Berlin

Exklusive 3 Zimmer Wohnung in Bestlage mit direktem Spreeblick



Objekt-Nr. OM-432676

Wohnung

Verkauf: **1.299.000 €**

Ansprechpartner:
Kseniya Kadirli-Walther

Charlottenburger Ufer 14
10587 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	119,95 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design, hochwertige Materialien und durchdachte Funktionalität auf ca. 120 m² Wohnfläche. In einem ruhigen, gepflegten Wohnhaus gelegen, bietet sie architektonische Klarheit und höchsten Wohnkomfort – unterstrichen durch eine integrierte Smart-Home-Technologie.

Bereits beim Betreten eröffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter, luxuriöser Einbauküche in stilvoller Ausführung. Ausgestattet mit modernsten Geräten, edlen Granitoberflächen, einem integrierten Quooker für kochend heißes Wasser auf Knopfdruck sowie einer hochwertigen Designarmatur, wird dieser Bereich zum eleganten Mittelpunkt des Zuhauses – perfekt für Genuss und Geselligkeit.

Die lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet und schaffen eine warme, zeitlose Atmosphäre. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie: Der Südbalkon bietet ganztägige Sonne und lädt zum Verweilen ein, während der Nordbalkon an warmen Tagen einen angenehm kühlen Rückzugsort schafft.

Die beiden exklusiv ausgestatteten Badezimmer überzeugen mit vollflächiger Verfliesung in edler Marmoroptik, stilvollen schwarzen Armaturen, einer bodengleichen Regendusche, einer integrierten Hygieneschüssel sowie einer hochwertigen Badewanne im zweiten Bad – ein privater Wellnessbereich für jeden Tag.

Ob als anspruchsvolles Zuhause für Paare oder als stilvoller Lebensmittelpunkt für eine kleine Familie – diese Wohnung begeistert mit einem durchdachten Grundriss, exzellenten Materialien und einem Ambiente, das Ruhe, Eleganz und zeitgemäßen Wohnkomfort harmonisch vereint.

Ausstattung

Ausstattung

Lichtdurchflutete Wohnräume mit einer großzügigen Deckenhöhe von ca. 2,70 m

Integrierte Smart-Home-Anlage für zeitgemäßen Wohnkomfort

Breites, hochwertiges Echtholzparkett

Bodentiefe Fenster für maximale Helligkeit

Exklusive Einbauküche mit edlen Granit-Arbeitsplatten und großzügiger Kücheninsel

Integrierter Quooker mit hochwertiger Designarmatur

Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer (1x Badewanne, 1x bodengleiche Dusche)

Hochwertige Keramikausstattung von Villeroy & Boch

Elegante Armaturen in Schwarz matt

Großformatige Fliesen in edler Marmoroptik

Hochwertige Design-Heizkörper in den Bädern

Jeweils eine integrierte Hygieneschüssel pro Badezimmer

Zwei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen

Eigenes Kellerabteil

Gartenmitbenutzung

Fußböden:

Echtholzparkett und hochwertige Fliesen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Für alle, die Wert auf Qualität, Stil und gewachsene Nachbarschaften legen, zählt Charlottenburg zu den begehrtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Hier verbindet sich klassisches Berliner Flair mit urbaner Eleganz und einer Infrastruktur auf höchstem Niveau.

Insbesondere Alt-Charlottenburg steht für architektonische Schönheit, traditionsreiche Straßenzüge und eine angenehme Ruhe – eine wohltuende Konstante im stetigen Wandel Berlins. Das nahegelegene Schloss Charlottenburg mit seiner weitläufigen Parkanlage lädt zu entspannten Spaziergängen ein und bietet eine grüne Oase von außergewöhnlicher Qualität. Die Verbindung zum angrenzenden Tiergarten unterstreicht den besonderen Naturbezug dieser Lage – eine Kombination, die in Berlin nur selten zu finden ist.

Gleichzeitig präsentiert sich der Stadtteil lebendig und vielseitig. Rund um den Bahnhof Berlin Zoologischer Garten – seit jeher ein pulsierendes Zentrum des Berliner Westens – finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Moderne Akzente setzen das stilprägende Konzeptkaufhaus Bikini Berlin sowie das traditionsreiche Zoo Berlin, die das facettenreiche Freizeitangebot abrunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



offener Blick vom Flur



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Smart Home

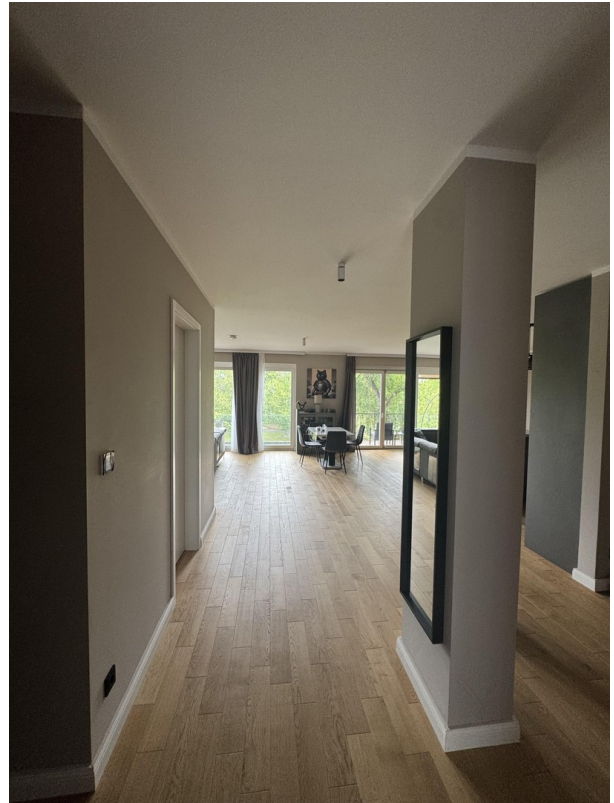


Badezimmer mit Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche

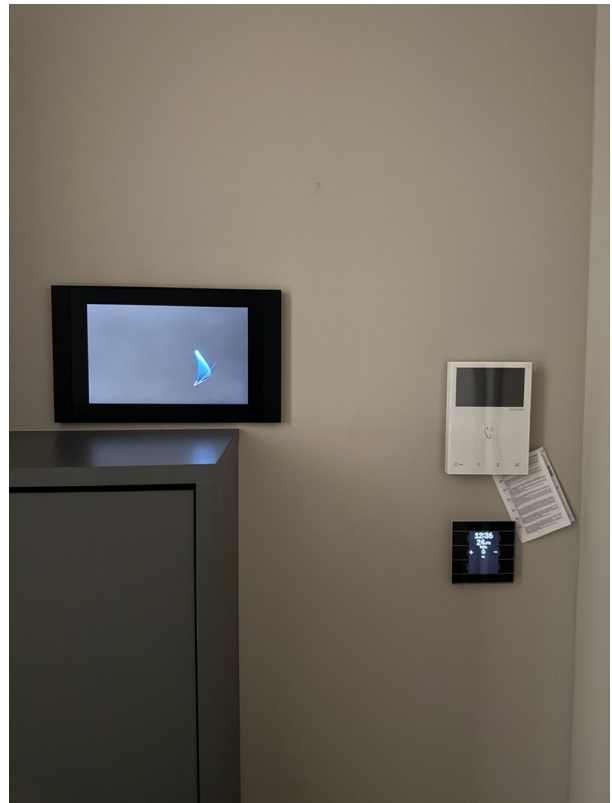


Flur



Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie



The floor plan shows a residential building with the following rooms and dimensions:

- Room 1:** 12.00 x 12.00 m
- Room 2:** 12.00 x 12.00 m
- Room 3:** 12.00 x 12.00 m
- Room 4:** 12.00 x 12.00 m
- Room 5:** 12.00 x 12.00 m
- Room 6:** 12.00 x 12.00 m
- Room 7:** 12.00 x 12.00 m
- Room 8:** 12.00 x 12.00 m
- Room 9:** 12.00 x 12.00 m
- Room 10:** 12.00 x 12.00 m
- Room 11:** 12.00 x 12.00 m
- Room 12:** 12.00 x 12.00 m
- Room 13:** 12.00 x 12.00 m
- Room 14:** 12.00 x 12.00 m
- Room 15:** 12.00 x 12.00 m
- Room 16:** 12.00 x 12.00 m
- Room 17:** 12.00 x 12.00 m
- Room 18:** 12.00 x 12.00 m
- Room 19:** 12.00 x 12.00 m
- Room 20:** 12.00 x 12.00 m
- Room 21:** 12.00 x 12.00 m
- Room 22:** 12.00 x 12.00 m
- Room 23:** 12.00 x 12.00 m
- Room 24:** 12.00 x 12.00 m
- Room 25:** 12.00 x 12.00 m
- Room 26:** 12.00 x 12.00 m
- Room 27:** 12.00 x 12.00 m
- Room 28:** 12.00 x 12.00 m
- Room 29:** 12.00 x 12.00 m
- Room 30:** 12.00 x 12.00 m
- Room 31:** 12.00 x 12.00 m
- Room 32:** 12.00 x 12.00 m
- Room 33:** 12.00 x 12.00 m
- Room 34:** 12.00 x 12.00 m
- Room 35:** 12.00 x 12.00 m
- Room 36:** 12.00 x 12.00 m
- Room 37:** 12.00 x 12.00 m
- Room 38:** 12.00 x 12.00 m
- Room 39:** 12.00 x 12.00 m
- Room 40:** 12.00 x 12.00 m
- Room 41:** 12.00 x 12.00 m
- Room 42:** 12.00 x 12.00 m
- Room 43:** 12.00 x 12.00 m
- Room 44:** 12.00 x 12.00 m
- Room 45:** 12.00 x 12.00 m
- Room 46:** 12.00 x 12.00 m
- Room 47:** 12.00 x 12.00 m
- Room 48:** 12.00 x 12.00 m
- Room 49:** 12.00 x 12.00 m
- Room 50:** 12.00 x 12.00 m
- Room 51:** 12.00 x 12.00 m
- Room 52:** 12.00 x 12.00 m
- Room 53:** 12.00 x 12.00 m
- Room 54:** 12.00 x 12.00 m
- Room 55:** 12.00 x 12.00 m
- Room 56:** 12.00 x 12.00 m
- Room 57:** 12.00 x 12.00 m
- Room 58:** 12.00 x 12.00 m
- Room 59:** 12.00 x 12.00 m
- Room 60:** 12.00 x 12.00 m
- Room 61:** 12.00 x 12.00 m
- Room 62:** 12.00 x 12.00 m
- Room 63:** 12.00 x 12.00 m
- Room 64:** 12.00 x 12.00 m
- Room 65:** 12.00 x 12.00 m
- Room 66:** 12.00 x 12.00 m
- Room 67:** 12.00 x 12.00 m
- Room 68:** 12.00 x 12.00 m
- Room 69:** 12.00 x 12.00 m
- Room 70:** 12.00 x 12.00 m
- Room 71:** 12.00 x 12.00 m
- Room 72:** 12.00 x 12.00 m
- Room 73:** 12.00 x 12.00 m
- Room 74:** 12.00 x 12.00 m
- Room 75:** 12.00 x 12.00 m
- Room 76:** 12.00 x 12.00 m
- Room 77:** 12.00 x 12.00 m
- Room 78:** 12.00 x 12.00 m
- Room 79:** 12.00 x 12.00 m
- Room 80:** 12.00 x 12.00 m
- Room 81:** 12.00 x 12.00 m
- Room 82:** 12.00 x 12.00 m
- Room 83:** 12.00 x 12.00 m
- Room 84:** 12.00 x 12.00 m
- Room 85:** 12.00 x 12.00 m
- Room 86:** 12.00 x 12.00 m
- Room 87:** 12.00 x 12.00 m
- Room 88:** 12.00 x 12.00 m
- Room 89:** 12.00 x 12.00 m
- Room 90:** 12.00 x 12.00 m
- Room 91:** 12.00 x 12.00 m
- Room 92:** 12.00 x 12.00 m
- Room 93:** 12.00 x 12.00 m
- Room 94:** 12.00 x 12.00 m
- Room 95:** 12.00 x 12.00 m
- Room 96:** 12.00 x 12.00 m
- Room 97:** 12.00 x 12.00 m
- Room 98:** 12.00 x 12.00 m
- Room 99:** 12.00 x 12.00 m
- Room 100:** 12.00 x 12.00 m

The plan also includes a table of room areas:

Room	Area (m²)
1	144.00
2	144.00
3	144.00
4	144.00
5	144.00
6	144.00
7	144.00
8	144.00
9	144.00
10	144.00
11	144.00
12	144.00
13	144.00
14	144.00
15	144.00
16	144.00
17	144.00
18	144.00
19	144.00
20	144.00
21	144.00
22	144.00
23	144.00
24	144.00
25	144.00
26	144.00
27	144.00
28	144.00
29	144.00
30	144.00
31	144.00
32	144.00
33	144.00
34	144.00
35	144.00
36	144.00
37	144.00
38	144.00
39	144.00
40	144.00
41	