

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Ruhige Altbauwohnung in Charlottenburg/am Ku'damm mit Balkon; bezugs- und provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-437021

#### Wohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
J. Lerman

Wielandstr. 31  
10629 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |           |              |          |
|---------------|-----------|--------------|----------|
| Baujahr       | 1900      | Übernahme    | sofort   |
| Etagen        | 4         | Zustand      | gepflegt |
| Zimmer        | 2,00      | Schlafzimmer | 1        |
| Wohnfläche    | 95,00 m²  | Badezimmer   | 1        |
| Energieträger | Fernwärme | Etage        | 1. OG    |
| Hausgeld mtl. | 425 €     |              |          |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung mit beeindruckender Deckenhöhe von ca. 3,50 m liegt im ruhigen Seitenflügel eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1900 und ist über ein gepflegtes Treppenhaus erreichbar. Der klassische Altbaucharme zeigt sich in liebevoll erhaltenen Stuckelementen, einem hervorragend gepflegten Dielenboden sowie großzügigen Raumproportionen. Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre außergewöhnlich ruhige, grüne Lage – eine echte Oase im Herzen von Charlottenburg.

Der gut geschnittene Grundriss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein kleiner Balkon lädt zu gemütlichen Mahlzeiten zu Zweit im Freien ein. Zusätzlichen Stauraum bieten neben den zahlreichen Einbauschränken ein trockener Kellerraum. Die Wohnung wird bis Mitte März 2026 bezugsfrei. Der Verkauf erfolgt privat, für den Käufer fällt keine Provision an.

Dank der hervorragenden Lage, des großzügigen Grundrisses und des sehr gepflegten Gesamtzustands eignet sich diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Aufgrund des Denkmalschutzes ist die Vorlage eines Energieausweises nicht erforderlich.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der renommiertesten Lagen der City-West / Charlottenburg. Der Walter-Benjamin-Platz gegenüber ist eine ruhige Oase, nur wenige Meter vom Kurfürstendamm entfernt. Hier finden Sie eine exzellente Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, hochwertigen Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und ermöglicht ein schnelles Erreichen aller Ziele in der Stadt.

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Balkon



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Blick Balkon

# Exposé - Galerie



Gepflegtes Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

