

Exposé

Wohnung in Berlin

Sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon – vermietet & provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-437456

Wohnung

Verkauf: **825.000 €**

Ansprechpartner:
Ruben Hakobians

Sophie-Charlotten-Straße 37
14059 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1925
Zimmer	3,00
Wohnfläche	93,00 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	125 €
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	saniert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon – vermietet & provisionsfrei

Diese attraktive und hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines charmanten Altbaus aus dem Jahr 1925 verbindet klassischen Altbaucharakter mit modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine gehobene Innenausstattung. Der Balkon lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen und bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Einbauküche sowie ein praktischer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Beheizt wird die Wohnung über eine Etagenheizung.

Die Wohnung ist derzeit an eine Wohngemeinschaft vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen von 1.250 €, wodurch sie sich besonders gut als Kapitalanlage eignet.

Hinweis zu den Bildern:

Die im Exposé verwendeten Fotos stammen vom vorherigen Bewohner. Die Wohnung ist aktuell anders möbliert und vermietet.

Ein weiterer Vorteil: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine gepflegte und ansprechende Ausstattung. In den Wohnräumen sorgen edle Parkettböden sowie die typische Altbau-Deckenhöhe für ein großzügiges und angenehmes Wohngefühl.

Die vorhandene Einbauküche bietet eine funktionale und praktische Lösung für den täglichen Bedarf.

Der klassische Altbaucharakter der Wohnung verbindet sich harmonisch mit einer modernen Nutzung und schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Sophie-Charlotten-Straße im begehrten Berliner Stadtteil Charlottenburg, einer der beliebtesten Wohnlagen im Westen von Berlin. Der Stadtteil steht für klassischen Berliner Altbaucharme, eine gewachsene Kiezkultur und eine hervorragende Infrastruktur.

Nur wenige Schritte entfernt liegt der beliebte Klausenerplatz-Kiez, der für seine entspannte Atmosphäre, zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Wochenmärkte bekannt ist. Hier verbindet sich urbanes Leben mit echter Nachbarschaftskultur – ein Umfeld, das bei Bewohnern und Investoren gleichermaßen gefragt ist.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum prachtvollen Schloss Charlottenburg mit seinem weitläufigen Schlosspark – einer der schönsten Grünanlagen Berlins. Ebenfalls schnell erreichbar ist der idyllische Lietzensee, der zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden am Wasser einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der U-Bahnhof Sophie-Charlotte-Platz (U2) sowie der S-Bahnhof Berlin Westend station sind schnell erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in die City West rund um den bekannten Kurfürstendamm sowie in die Berliner Innenstadt. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die nahe Stadtautobahn sehr gut angebunden.

Die Kombination aus lebendigem Kiezleben, historischen Altbauten, hervorragender Infrastruktur und viel Grün in unmittelbarer Umgebung macht diese Adresse zu einer besonders gefragten Wohnlage in Charlottenburg – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

