

Exposé

Wohnung in Berlin

Sehr gut geschnittene 1-Zimmerwohnung in Charlottenburg



Objekt-Nr. OM-437532

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

14059 Berlin
Berlin
Deutschland

Etagen	5
Zimmer	1,00
Wohnfläche	46,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	300 €

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem mit einem Fahrstuhl zu erreichen.

Mit einer Wohnfläche von etwa 46 m² bietet die Wohnung einen gut durchdachten Grundriss, der verschiedene Wohnbereiche innerhalb des Raumes ermöglicht. So gibt es einen abgeteilten Schlafbereich, welcher mit Einbauschränken ausgestattet ist und das Aufstellen von zusätzlichen Schränken überflüssig macht. Ergänzend gibt es einen separaten Flurbereich am Eingang, der ebenfalls großzügig mit Einbauschränken ausgestattet ist.

Das Gebäude wurde 1930/1931 vom Architekten Rudolf Maté speziell als "Junggesellenhaus" entworfen und steht heute unter Denkmalschutz.

Die Wohnung liegt auf der vom Straßenverkehr abgewandten Rückseite des Gebäudes. Dadurch entsteht eine ruhige Wohnatmosphäre, obwohl sich das Haus in sehr zentraler Lage im gefragten Berliner Stadtteil Charlottenburg-Westend befindet.

Besonders schön ist der helle Wintergarten, von dem aus sich ein weiter Blick über die Umgebung eröffnet. Dieser Freiraum vor dem Fenster ist in Berlin wahrscheinlich sehr selten zu finden.

Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärme-Zentralheizung.

Laut der letzten vorliegenden Abrechnung beliefen sich die Heiz- und Warmwasserkosten für das Jahr 2024 auf 827,26 €, was etwa 1,50 € pro Quadratmeter und Monat entspricht.

Im Jahr 2024 wurden bereits umfangreiche Arbeiten an der Hoffassade durchgeführt, welche aus der Instandhaltungsrücklage finanziert wurden.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte und funktionale Ausstattung, die sich ideal für einen Singlehaushalt eignet.

Eine kompakte Einbauküche mit Fenster zur Belüftung ist bereits vorhanden und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf.

Auch das Badezimmer verfügt über ein Fenster, wodurch auch hier eine natürliche Belüftung gewährleistet ist.

Maßgefertigte Einbauschränke im Flur und im Wohnbereich sorgen für großzügigen Stauraum und fügen sich dezent in das Wohnkonzept der Wohnung ein.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Berliner Westend, einem der gefragtesten Wohngebiete im Bezirk Charlottenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen, großzügigen Altbaustrukturen und einer sehr guten Infrastruktur aus.

Sie besitzt eine perfekte Anbindung zu den Universitäten, zur Autobahn und zur Innenstadt.

Der Kaiserdamm, einer der zentralen Boulevards im Berliner Westen, ist in nur etwa zwei Minuten fußläufig erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Die U-Bahn-Station Kaiserdamm (U2) befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung City West, Kurfürstendamm sowie in die Berliner Innenstadt.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegt der S-Bahnhof Messe Nord / ZOB, der über die Ringbahnlinien S41, S42 und S46 angebunden ist und eine komfortable Verbindung in viele Teile Berlins bietet.

Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie das Messegelände und das ehemalige ICC Berlin befinden sich ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Damit ist die Lage sowohl für Pendler als auch für Vielreisende besonders attraktiv.

Trotz der sehr guten Anbindung liegt die Wohnung ruhig in einer Seitenstraße, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Schlafnische

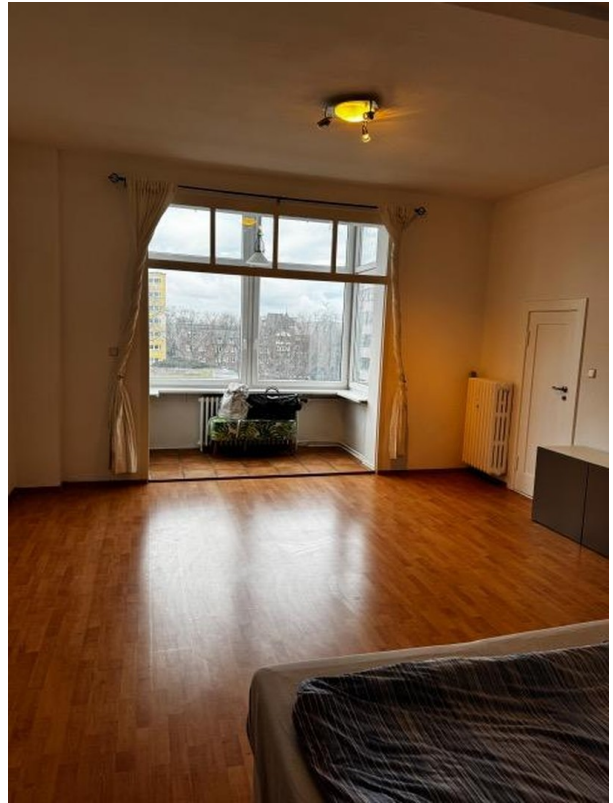


Bad

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnungsblick

Exposé - Galerie



Fassade vorne