

Exposé

Wohnung in Berlin

möblierte, luxuriöse 2 Zimmerwohnung am idyllischen Ludwigkirchplatz



Objekt-Nr. **OM-442888**

Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Emserstraße 39d
10719 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	4.350 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 2023 vollständig kernsanierte Bauwerk aus der Gründerzeit ist zu einem Schmuckstück am Ludwigkirchplatz geworden. Die liebevoll möblierte 2 Zimmerwohnung liegt im Hochparterre mit Blick auf den Platz. Wenn man die Wohnung betritt läuft man links in einen fast 40 qm großen Wohn-Ess Küchenraum, der mit einer Bulthaup-Küche und Möbeln von Bolia ausgestattet ist. Rechterhand zum ruhigen Innenhof ausgerichtet liegt das 14 qm große Schlafzimmer. Dazwischen ein schönes Marmor Duschbad. Die Wohnung ist mit einer Alarmanlage gesichert und die Fenster zur Strasse im Hochparterre liegen typisch Altbau über 2 Meter hoch, sodass man nicht in die Wohnung blicken kann. Nach Süden ausgerichtet ist der Wohnraum hell und freundlich. Ein Miele Wasch-Trockner komplettiert die vollständige Möblierung. Mindestmietdauer ist 1 Jahr. Der Mietvertrag läuft zunächst auf zwei Jahre mit Option auf Verlängerung, falls die Vermieter nicht selbst in die Wohnung einziehen möchten.

Ausstattung

Möbel von Bolia

Bulthaup Einbauküche (Herd von Bora, Backofen Neff)

Marmor Bad mit Einbauschränk,

Miele Wasch-Trockner,

Alarmanlage

Eichenparkett

Fussbodenheizung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Emserstraße 39 d liegt ruhig und diskret direkt am Ludwigkirchplatz.

Hier verbindet sich die kultivierte Zurückhaltung Wilmersdorfs mit einer lebendigen, aber nie aufdringlichen Kiezatmosphäre.

Unter alten Bäumen, zwischen Caféterrassen und kleinen Restaurants, entsteht schnell ein Gefühl von Vertrautheit.

Die tägliche Versorgung ist einfach, schnell und persönlich in den vielen Delikatessläden, Bäckereien und Feinkostgeschäften im direkten Umfeld zu organisieren. Man kennt sich, grüßt sich, schätzt die Qualität. Ein Ort, der es mühelos ermöglicht, anzukommen- auch wenn man nicht dauerhaft in Berlin lebt.

Der Tag beginnt mit einem Espresso am Platz und führt wenige Minuten später zum

Kurfürstendamm, dessen internationaler Boulevard nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt.

Boutiquen, Galerien, Theater und renommierte Restaurants unterstreichen den kosmopolitischen Charakter der City West.

Gleichzeitig bleibt die Wohnung ein ruhiger Rückzugsort. Die hervorragende Anbindung an die BVG mit den Linien U7 und U9 sowie weiteren Verbindungen ermöglicht schnelle Wege zu Geschäftsterminen, in andere Stadtteile oder zum Flughafen BER.

Für Geschäftsleute, Vielreisende und internationale Mieter bietet diese Adresse eine seltene Kombination aus urbaner Nähe, stilvoller Umgebung und diskreter Wohnqualität– ein Zuhause auf Zeit mit bleibendem Anspruch.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche (voll ausgestattet)

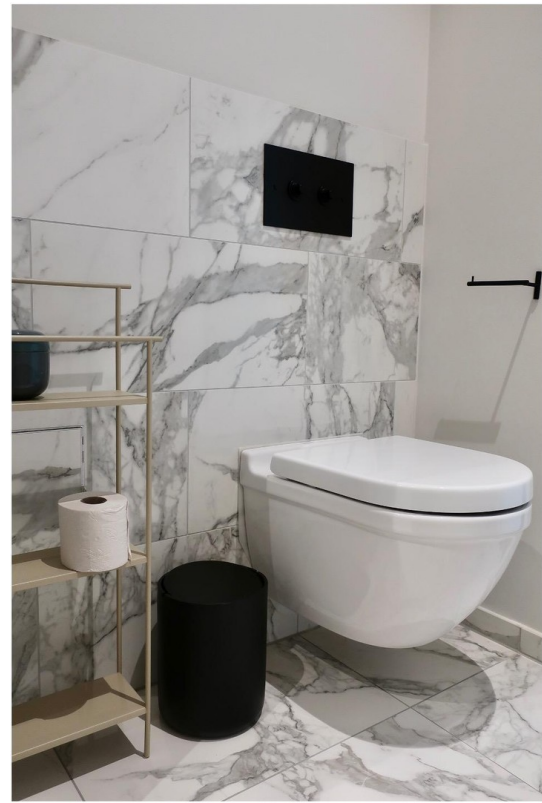


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Einbauschränk und Dusch



Toilette



Aussenansicht Phoenix

