

Exposé

Wohnung in Berlin

Charlottenburg: Sanierter 2-Zi-Altbau | Erstbezug | EBK | Walk-In-Dusche



Objekt-Nr. OM-445263

Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Mindener Str.
10589 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	50,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	68 €	Etage	3. OG
Heizkosten	90 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.900 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine umfassend modernisierte 2-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung wurde 2026 mit viel Liebe zum Detail saniert und wird als exklusiver Erstbezug angeboten.

Hier verbindet sich der klassische Berliner Altbau-Charme (hohe Decken, dezente Stuckelemente) perfekt mit einem modernen, minimalistischen Wohnkonzept.

Dank neuer, großzügiger Isolierglasfenster sind alle Räume extrem hell und einladend. Die Beheizung erfolgt zuverlässig über eine Zentralheizung. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Wohnzimmer mit einer optisch dezent abgetrennten Nische – ideal als Homeoffice-Zentrum oder separater Schlafbereich. Der durchdachte Schnitt macht die Wohnung zur perfekten Wahl für anspruchsvolle Singles, Paare oder eine hochwertige 2er-WG.

WICHTIGER HINWEIS ZUR BEWERBUNG:

Um eine schnelle Bearbeitung und Terminvergabe zu gewährleisten, senden Sie bitte bei Interesse eine kurze persönliche Vorstellung mit folgenden Angaben:

Wer möchte einziehen? (Anzahl der Personen)

Beruflicher Status / Studium?

Ungefähres monatliches Haushaltsnettoeinkommen?

Gewünschter Einzugstermin?

Ihre Telefonnummer für eine kurzfristige Kontaktaufnahme.

Unterlagen-Checkliste (Bitte zum Termin bereithalten oder vorher per E-Mail zusenden):

-Aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als 3 Monate)

-Die letzten 3 Einkommensnachweise (bei Studenten: Elternbürgschaft inkl. deren Einkommensnachweis)

-Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom aktuellen Vermieter

-Kopie des Personalausweises

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass unvollständige Anfragen im Auswahlprozess leider nicht berücksichtigt werden können.

Ausstattung

Bei der Sanierung 2026 wurde konsequent auf Energieeffizienz und hochwertige Materialien gesetzt:

Elektrik & Technik: Vollständig erneuerte Elektrik auf Drehstrom-Basis (Starkstrom) mit modernem Sicherungskasten. Zahlreiche Steckdosen in allen Räumen bieten maximalen Komfort für Homeoffice und Alltag.

Warmwasser-Upgrade: Ein hocheffizienter, elektronischer Durchlauferhitzer ersetzt den alten Speicher – das senkt die Stromkosten massiv, da Wasser nur bei Bedarf erhitzt wird.

Lichtkonzept: In die Decken integrierte, indirekte LED-Lichtbänder im Flur und Bad sorgen für eine exklusive Atmosphäre (kein Lampen-Anbringen nötig).

Badezimmer: Modernisiert mit Fenster, ebenerdiger Walk-In-Dusche und integrierter Beleuchtung. Ein eigener Waschmaschinenanschluss sowie ein separater Wasseranschluss für eine Hygieneschüssel (Bidet) am WC sind installiert.

Küche: Neue Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen auf Augenhöhe und mattschwarzen Armaturen. Anschlüsse für Geschirrspüler und eine Kühlschrank-Nische sind vorhanden.

Boden & Wände: Hochwertiger Vinylboden in Eichen-Optik; Wände glatt gespachtelt und frisch gestrichen.

Stauraum: Ein eigener Kellerraum ist vorhanden.

Verfügbarkeit: Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Kaution: 3 Nettokaltmieten (3.900,00 €).

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung besticht durch eine perfekte Infrastruktur in einer der beliebtesten Lagen Charlottenburgs:

Natur & Freizeit: Nur ca. 300 Meter bis zum Spreeufer. Das Schloss Charlottenburg mit seinem Park ist in 10 Gehminuten erreichbar – ideal zum Joggen und Entspannen.

Akademischer Hotspot: Unmittelbare Nähe zur TU Berlin und UdK (schnell erreichbar mit Rad oder ÖPNV). Ein strategischer Volltreffer für Studierende und Mitarbeiter im Bereich City West.

Einkauf & Alltag: Beste Nahversorgung durch Edeka, Rewe, Lidl, Bio-Märkte und Drogerien in direkter Nachbarschaft. Der beliebte Wochenmarkt am Mierendorffplatz bietet frische regionale Produkte.

Perfekte Anbindung: U-Bahnhof Mierendorffplatz (U7) fast vor der Tür. S-Bahnhof Jungfernheide (Ringbahn & Airport-Express) fußläufig erreichbar. Schnelle Autobahnanbindung (A100).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

