

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Provisionsfrei! Perfekt geschnittene 4-Zimmer- Altbauwohnung in Charlottenburg



Objekt-Nr. OM-445650

**Wohnung**

Verkauf: **789.000 €**

14050 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1917	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	600 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere geliebte 131 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Altbauwohnung im Vorderhaus eines eleganten, gepflegten Gebäudes in einer ruhigen Seitenstraße in Berlin-Charlottenburg. Als Eigentümer verkaufen wir die Wohnung provisionsfrei direkt an neue Bewohner, die ein Zuhause mit Charakter suchen!

Die Wohnung ist hell und luftig mit 4 geräumigen Zimmern mit 3,50 m hohen Decken, eine separate, geräumige Wohnküche, einen kompakten Südbalkon mit Blick auf die ruhige Seitenstraße, schönen Parkettboden, elegante Stuckelemente, stilvolle Bronzebeschläge, klassische Doppelfenster, ein grosszügiges Bad mit Badewanne und Dusche, praktische Abstellräume und Speisekammer. Die Schlafzimmer sind geschickt vom Wohnbereich getrennt – ideal für Privatsphäre und Komfort.

Das Gebäude bietet einen Aufzug, eine effiziente und zuverlässige Fernwärmeheizung sowie einen praktischen Keller und einen gepflegten, grünen Hinterhof mit Fahrradstellplatz.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Wichtigste auf einen Blick:

- 131 m<sup>2</sup> Altbauwohnung im Vorderhaus, perfekt geschnittene 4 Zimmer + geräumige Wohnküche
- Charmante Details wie 3,50 m hohe Decken, Parkett, Stuck und Bronzebeschläge
- Südorientiert, hell und luftig
- Zentrale Lage mit bester Öffi-Anbindung (U2, Ringbahn) – ideal für Pendler
- Alle Dienstleistungen in der Nähe: Supermärkte, Bio-Läden, Schulen, Ärzte, Apotheken
- Nur 10 Min. zu Fuß zum Lietzensee, 15 Min. per Rad zum Grunewald
- Kulturhighlights wie Deutsche Oper, Komische Oper, Olympiastadion in der Nähe
- Sofort verfügbar, direkt vom Eigentümer – provisionsfrei

Warum unsere Wohnung?

Wir haben hier viele schöne Jahre verbracht und schätzen die Kombination aus Altbau-Charme, großzügigem Platz, netten Nachbarn und der tollen Lage sehr. Jetzt suchen wir neue Eigentümer, die die Wohnung genauso lieben werden wie wir.

Sofort verfügbar! Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und kontaktieren Sie uns für mehr Infos oder eine Besichtigung!

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit oder Vollständigkeit. Zwischenverkauf vorbehalten. Bitte prüfen Sie die Angaben bei Interesse selbstständig.

Keine Immobilienmakler erwünscht!

## Lage

Die Lage ist super zentral mit bester Öffi-Anbindung (U2 Kaiserdamm, Theodor-Heuss-Platz, Ringbahn) sowie einer E-Auto-Ladestation direkt vor der Tür. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen: Supermärkte, Restaurants, Bio-Läden, Bäcker, Schulen und Kitas, Ärzte, Apotheken, Deutsche Post, die DRK-Klinik Westend, Banken, und viel mehr. Nur 10 Minuten zu Fuß entfernt liegt der idyllische Lietzensee, in 15 Minuten per Rad erreicht man den Grunewald – perfekt für Joggen, Radfahren oder andere Sportmöglichkeiten in der Umgebung. Kulturbegeisterte genießen die Nähe zur Deutschen Oper, Komische Oper, zum Olympiastadion und zur Wilmersdorferstraße, alle nur 5 Minuten mit der U-Bahn entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,97 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

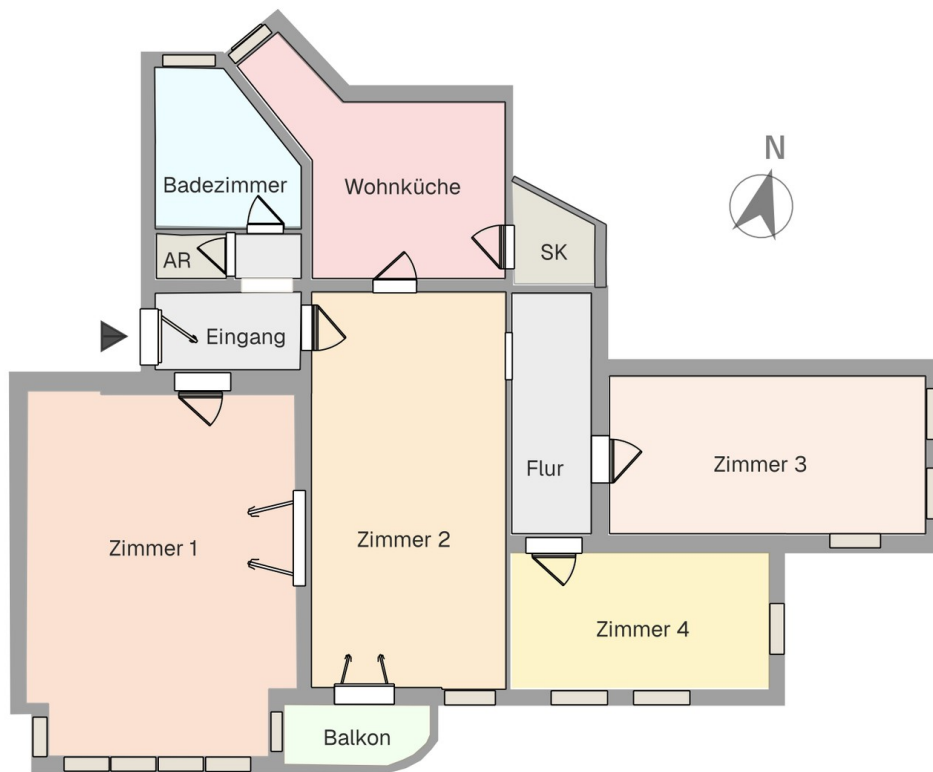
# Exposé - Galerie



Wohnküche



# Exposé - Grundrisse




# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

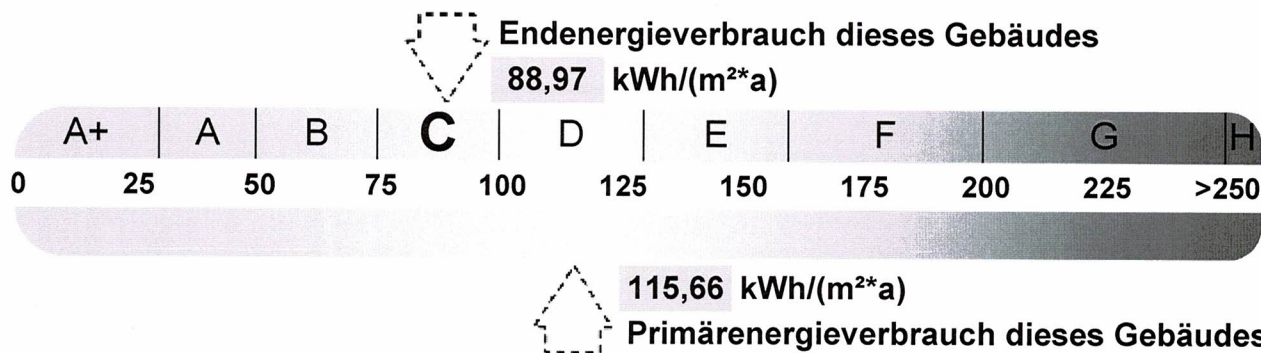
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> 

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

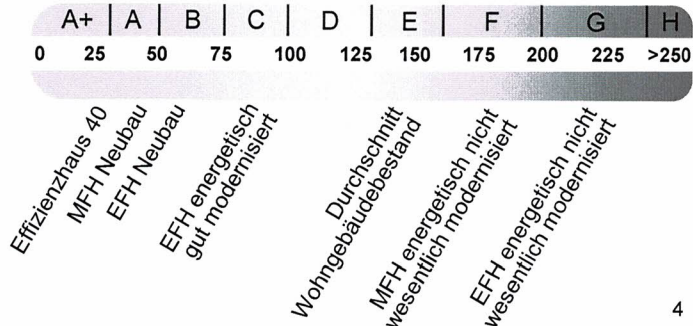
88,97

kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken fossil	1,30	329134,00	59244,12	269889,88	1,09
01.01.2018	31.12.2018	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken fossil	1,30	313498,00	56429,64	257068,36	1,15
01.01.2019	31.12.2019	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken fossil	1,30	299680,00	53942,40	245737,60	1,17

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus