

Exposé

Erdgeschosswohnung in BERlin

Bestlage Charlottenburg: Kernsanierte Altbauwohnung Nähe Kudamm



Objekt-Nr. **OM-445945**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Lion Hennig

Giesebrechtstr. 5
10629 BERlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	40,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

(Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.06.26 frei - nach Vereinbarung würde die aktuelle Mieterin jedoch auch schon früher ausziehen)

Exklusive kernsanierte und teilmöblierte 1-Zimmer-Altbauwohnung in der Giesebrechtstraße (Seitenstraße des Kudamms) mit Blick auf den schönen Meyerinckplatz

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines wunderschön restauriertem Berliner Altbaus – und das in absoluter Toplage nur 150m vom Kurfürstendamm.

Der Meyerinckplatz direkt vor der Tür und der bekannte Walter-Benjamin-Platz um die Ecke verleihen der Lage zusätzlichen Charme und sorgt für ein angenehmes, grünes Umfeld.

Die Key-Facts:

- In 2024 von Grund auf kernsaniert und vollkommen modernisiert
- ca. 40qm
- Teilmöbliert
- Außergewöhnliche Deckenhöhe von ca. 4m
- Fischgrät Echtholzparkett im Zimmer
- Hochwertige Vinyl Planken im Flur und Küche (sehr robust!)
- Maßgefertigte, deckenhohe Einbauküche inkl. aller Geräte: Spülmaschine, Waschmaschine, Backofen, Induktionskochfeld
- Großes Bad mit ausladendem Duschaum
- Trotz der Ergeschoss-Lage vor neugierigen Blicken durch ca. 3m tiefe Grünanlage geschützt (siehe Foto)

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 1.250 €

Nebenkosten (inkl. Wasser und Heizung): 200 €

Warmmiete: 1.450 €

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Eine der exklusivsten Lagen im Berliner Westen, nur ca. 150m vom Olivaer Platz entfernt.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie

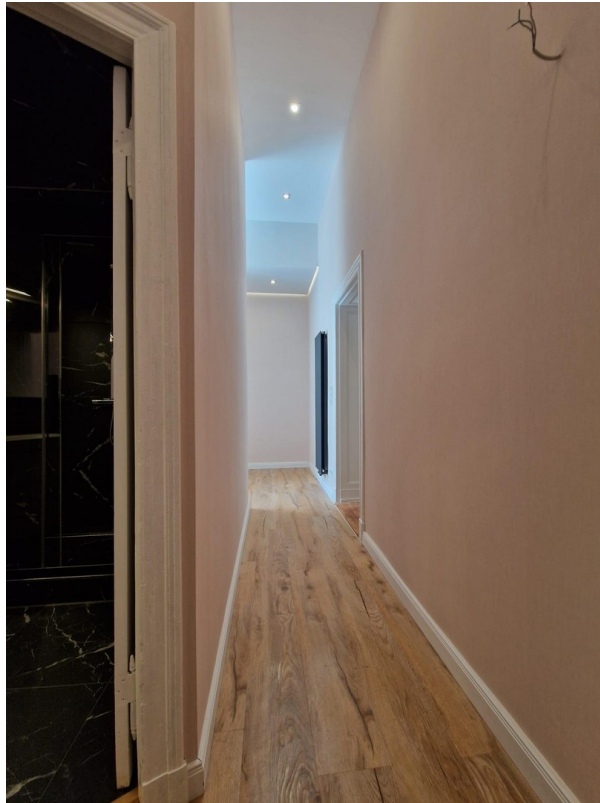


Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Sitzecke in der Küche

Exposé - Galerie



Sitzecke in der Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Blick auf den Meyerinckplatz

Exposé - Galerie



Hausansicht

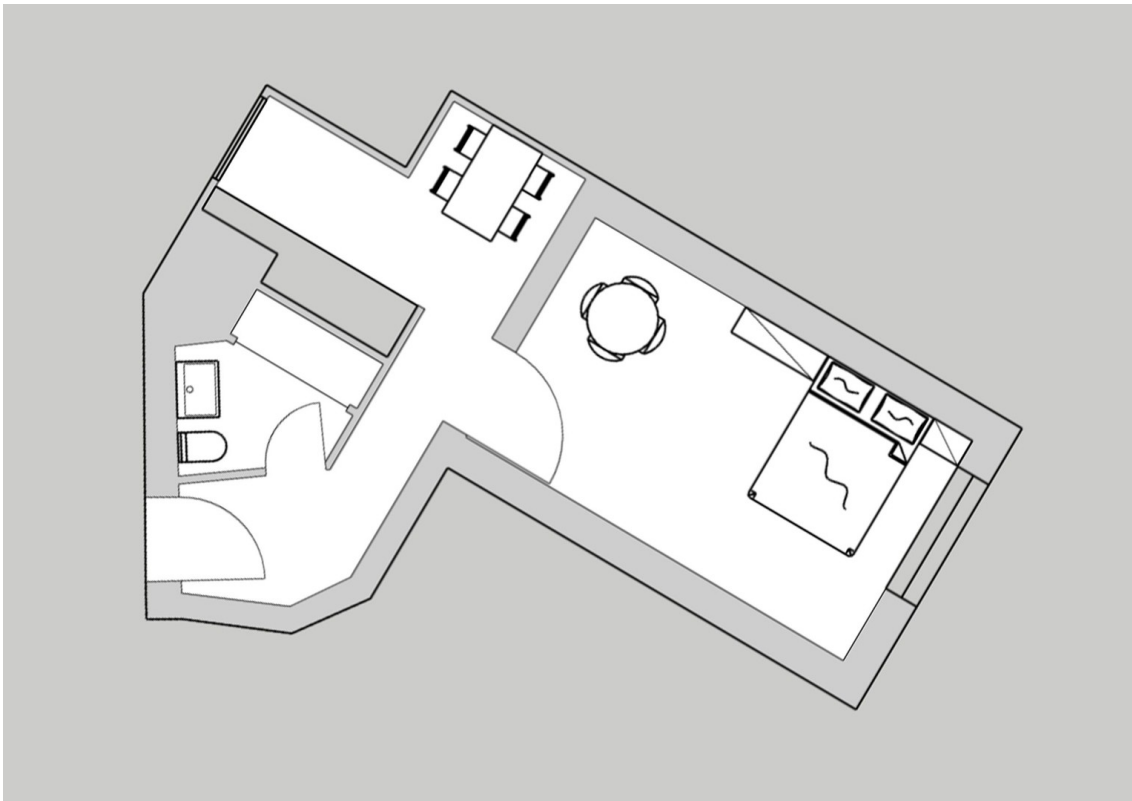


Hausansicht

Exposé - Galerie

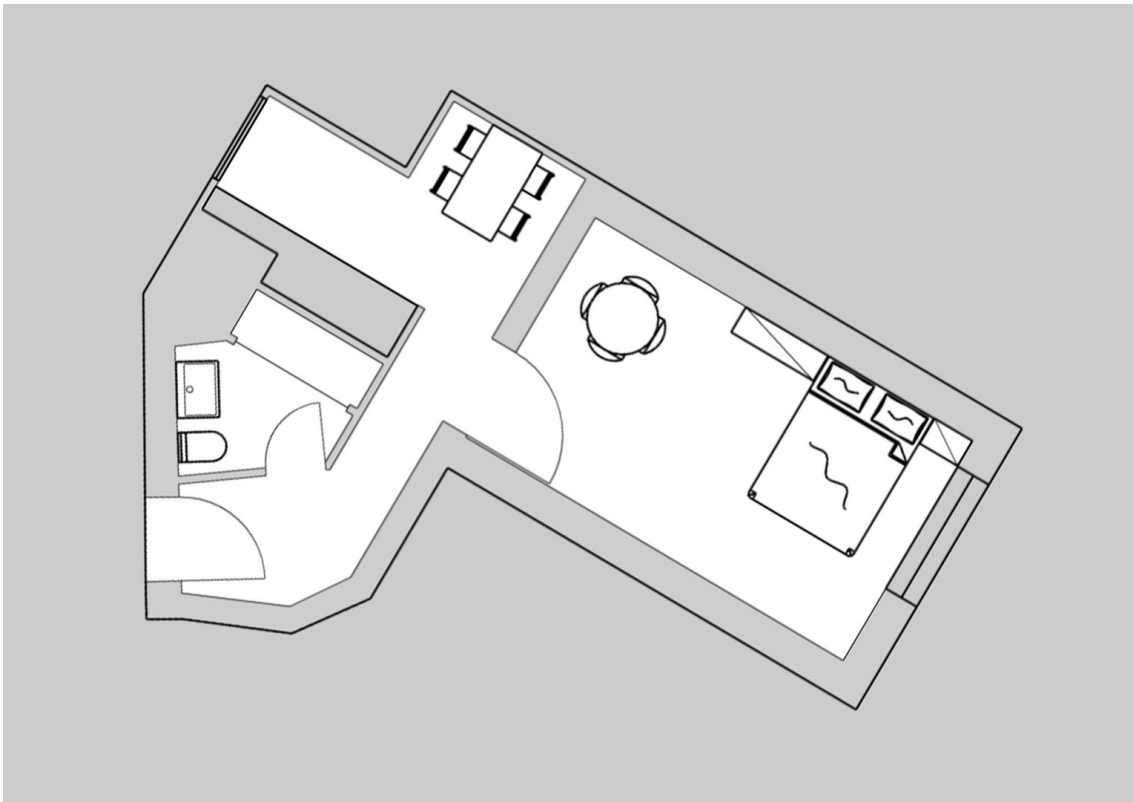


Hausansicht



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss