

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Berlin – provisionsfrei & bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-451694

### Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Benedikt Preis

Charlottenstraße 75  
10117 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	400 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig geschnittene und außergewöhnlich ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in absoluter Bestlage von Berlin-Mitte – nur wenige Schritte vom Regierungsviertel sowie zahlreichen kulturellen und historischen Highlights entfernt.

Der optimal durchdachte Grundriss sorgt für eine effiziente Raumnutzung und ein angenehmes Wohngefühl. Die separate Küche, das großzügige Badezimmer sowie maßgefertigte Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer unterstreichen den funktionalen Komfort der Wohnung. Die Wohnung kommt mit einer hochwertigen modernen Einbauküche ausgestattet.

Ein besonderes Highlight stellt der großzügige Balkon dar, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist und in den Sommermonaten zusätzlichen Lebensraum im Freien bietet.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnensembles aus dem Baujahr 1997 und ist vollständig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet – eine seltene Kombination aus zentraler Lage und absoluter Ruhe.

Die Anlage überzeugt durch ihren sehr guten Gesamtzustand, mehrere Aufzüge sowie praktische Nebenflächen. Ein eigenes Dachbodenabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während Fahrräder bequem in der hauseigenen Tiefgarage untergebracht werden können.

Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz kann optional für 20.000 € erworben werden.

Die Wohnung ist ab dem 01.06. bezugsfrei und wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Besonderheit: 24/7 Doorman-Service

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnanlage ist der rund um die Uhr besetzte Doorman-Service. Neben einem erhöhten Sicherheitsgefühl profitieren Bewohner von zusätzlichen Services wie der Annahme von Paketen sowie einer zentralen Anlaufstelle für organisatorische Anliegen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Charlottenstraße im begehrten Berliner Stadtteil Mitte. Trotz der zentralen Lage handelt es sich um eine angenehm ruhige Wohnstraße parallel zur lebendigen Friedrichstraße.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Die U-Bahn-Station Stadtmitte (U2 & U6) ist nur 100 Meter entfernt. Weitere Linien sowie der Bahnhof Friedrichstraße mit S- und Regionalbahnanschluss sind schnell erreichbar. Der Berliner Hauptbahnhof ist in weniger als 15 Minuten erreichbar.

Die Lage innerhalb des S-Bahn-Rings ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller innerstädtischen Ziele – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad.

Zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie der Checkpoint Charlie (300 m), der Gendarmenmarkt (500 m), das Brandenburger Tor (1,5 km) sowie das Humboldt Forum (1,5 km) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch kulturelle Einrichtungen wie die Staatsoper, das Maxim Gorki Theater und die Komische Oper sind schnell erreichbar.

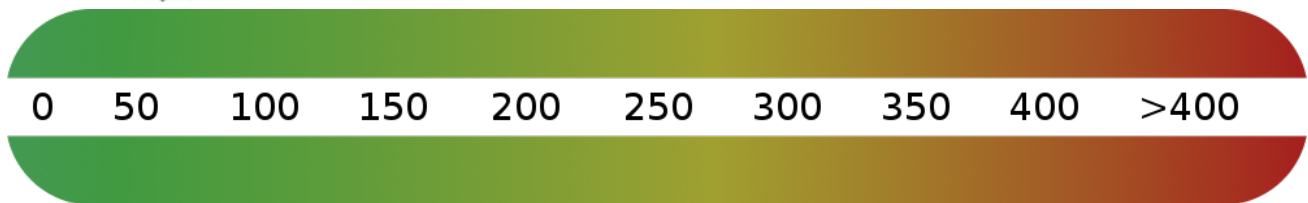
Ein vielfältiges gastronomisches Angebot – darunter auch mehrfach ausgezeichnete Restaurants – sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	62,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Innenhof

# Exposé - Galerie



Blick vom Innenhof

# Exposé - Grundrisse

