

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Provisionsfrei - Charmante 1-Zimmer Wohnung unweit vom Lietzensee



Objekt-Nr. OM-452283

#### Wohnung

Verkauf: **219.800 €**

Ansprechpartner:  
Daniela

Sophie-Charlotten-Str. 73-74  
14059 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	182 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das repräsentative Eckgebäude in fußläufiger Nähe zum Lietzensee ist ein eindrucksvolles Beispiel großbürgerlicher Gründerzeitarchitektur im begehrten Berliner Stadtteil Charlottenburg.

Die aufwendig gestaltete Fassade spiegelt den architektonischen Anspruch der Epoche wider und setzt sich stilvoll im Entrée des Hauses fort. Hier unterstreichen klassische Stuckelemente und ein dekorativer Spiegel den repräsentativen Charakter des Eingangsbereichs.

Das Gebäude wurde vor wenigen Jahren umfassend und mit großer Liebe zum Detail modernisiert, sodass der historische Charme der Gründerzeit harmonisch mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbunden wurde.

Die zum Verkauf stehende charmante 1-Zimmer-Wohnung bietet eine hervorragende Grundlage für individuelle Gestaltungsideen.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges, gut geschnittenes Zimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Schlafen und Arbeiten bietet. Ergänzt wird der Grundriss durch eine separate Küche, ein Badezimmer sowie eine praktische kleine Kammer, die zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch großes Potenzial zur individuellen Aufwertung. Mit einer entsprechenden Modernisierung lässt sich hier ein attraktiver Wohnraum mit persönlichem Charakter schaffen – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine interessante Gelegenheit, eine kompakte Immobilie mit Entwicklungspotenzial nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug

## Lage

Das Objekt befindet sich in beehrter Lage im traditionsreichen und gutbürgerlichen Charlottenburg, einem der beliebtesten Wohnbezirke Berlins. Die zentrale Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. In nur wenigen Minuten erreichen Sie das nahegelegene Wahrzeichen des Bezirks, das Schloss Charlottenburg.

Erholung und Natur finden Sie am idyllischen Lietzensee, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt und zu Spaziergängen sowie entspannten Stunden im Grünen einlädt.

Das direkte Umfeld bietet eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere fußläufig erreichbare S- und U-Bahn-Stationen sowie diverse Buslinien gewährleistet.

Die zentrale Lage schafft damit eine ideale Balance zwischen urbanem Lebensgefühl, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und ruhiger Erholung.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur

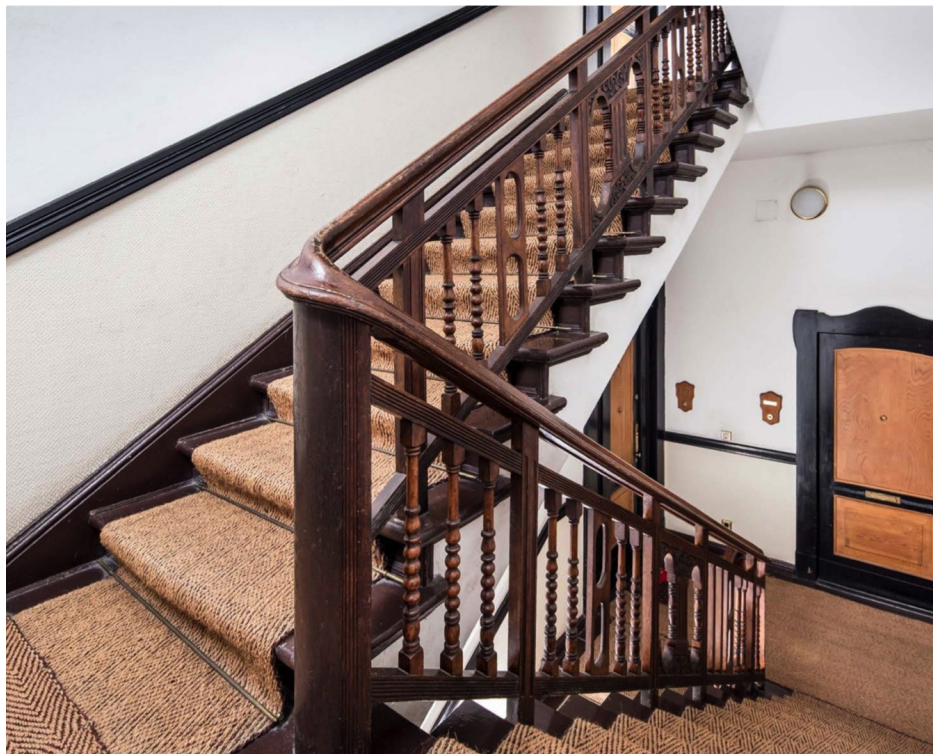


Badezimmer

# Exposé - Galerie

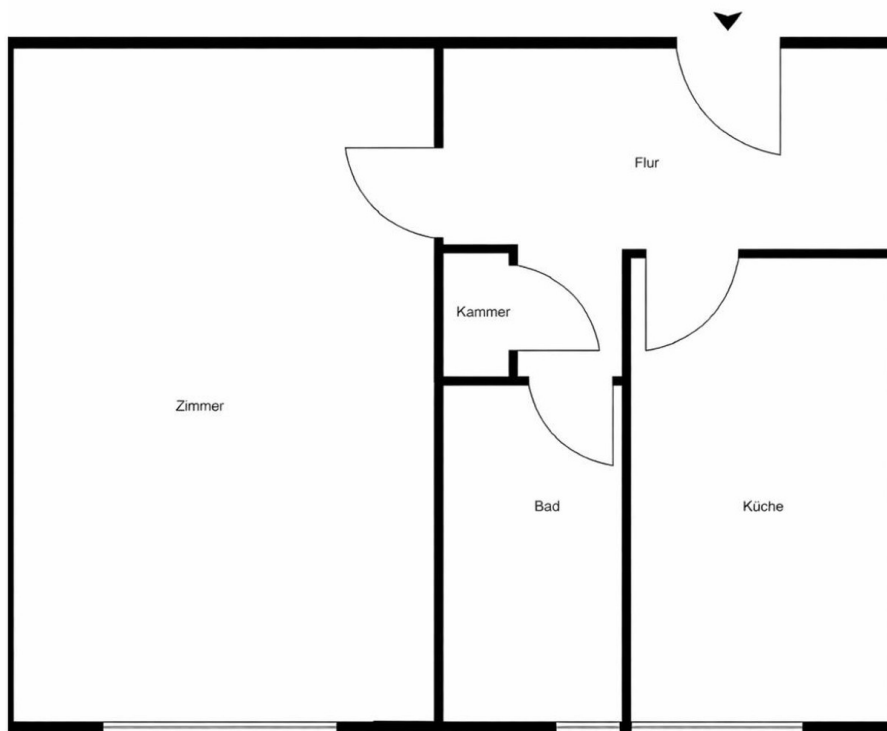


Hauseingang



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss