

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

**Sanierter Altbau-Traum mit Hofzugang am Savignyplatz**  
**• 2 Bäder • unbefristet**



Objekt-Nr. **OM-453425**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Emin Bolbolian

Herderstraße 5  
10625 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1893	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	130 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	4.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

+++ Hinweis: Die Wohnung ist derzeit möbliert, wird aber auf Wunsch auch unmöbliert wie auf den Fotos zu sehen vermietet. +++

Ab sofort wird diese 4-Zimmer Wohnung in Bestlage nahe des beliebten Savignyplatzes unbefristet vermietet. Die Wohnung ist unter anderem WG-geeignet, da sie über zwei separate Eingänge und zwei Bäder verfügt oder teilgewerblich etwa für Therapeuten nutzbar.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 hochwertig und umfassend saniert. Der private Eingang über den begrünten Innenhof verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter mit Townhouse-Feeling.

Die 4-Zimmer Wohnung mit einem Bad en Suite und einem separaten Dusch-Bad verfügt über wunderschöne originale Deckenstuckelemente aus dem Jahr 1893 und eine Deckenhöhe von bis zu 3,20m. Der gepflegte und bepflanzte ruhige Innenhof ist direkt von der Wohnung aus zugänglich, wo Sie sich hinsetzen und Ihren Morgenkaffee genießen oder sich wunderbar vom Alltag erholen können.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der zusätzlich zum Keller (ca. 6qm) vorhandene, ca. 21m<sup>2</sup> große, hochwertig ausgebaute und beheizte Souterrain-Bereich mit Tageslicht und direkter Verbindung zur Wohnung. Der Raum ist über eine hochwertige, elektrisch betriebene Bodenluke zugänglich und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - etwa als Home Office, Heimkino, Studio, Fitness- oder Rückzugsbereich (Raumhöhe ca. 1,85m). Inklusiv dieses ausgebauten Bereichs verfügt die Wohnung über eine großzügige Gesamt-Nutzfläche von ca. 108qm.

Eckdaten:

- » 102qm inkl. Souterrain-Bereich
- » Zwei Designbäder in Beton-Optik
- » Badausstattung von Villeroy & Boch sowie Hansgrohe
- » Zwei Wohnungseingänge
- » Fahrradkeller mit direktem Wohnungszugang
- » Elektroinstallationen von GIRA inkl. elektrischer Jalousie-Steuerung
- » Echtholz Fischgrätparkett aus Eiche
- » Einbauküche mit Induktionsherd und Markengeräten von Bosch und Siemens

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in gefragter und dennoch ruhiger Lage im Herzen von Berlin-Charlottenburg. Der berühmte Savignyplatz mit einer Vielzahl an bekannten Restaurants, Bars, Cafés, Jazzclubs, Kinos und Buchhandlungen oder das Einkaufszentrum "Wilma" sind fußläufig im Umkreis von 10 Minuten zu erreichen.

Supermärkte, weitere Restaurants, Cafés, eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe, nur 1-3 Gehminuten entfernt.

Die Kantstraße mit ihren angesagten Restaurants und Bars sowie Berlins bedeutendste Allee und Einkaufsstraße, der Kurfürstendamm (Ku'Damm), der oft als die Champs-Élysées von Berlin bezeichnet wird, sind ebenfalls in 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

öffentl. Verkehr:

- » Fußweg zu Bus / Bahn: ca. 3 Minuten
- » Fahrzeit zum Bahnhof: ca. 15 Minuten
- » Fahrzeit zur Autobahn: ca. 13 Minuten

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Original Türbeschläge

# Exposé - Galerie



Stuckelemente im Wohnzimmer



Villeroy & Boch Ausstattung

# Exposé - Galerie



Duschbad



Nebeneingang zur Wohnung

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Stuckelemente Wohnküche

# Exposé - Galerie



Gira Jalousie-Steuerung



Eingang zum Souterrain-Bereich

# Exposé - Galerie



Souterrain-Bereich



Souterrain-Bereich

# Exposé - Galerie



Eingangshalle



Schlafzimmer mit Bad en Suite

# Exposé - Galerie



Bad en Suite



Bad en Suite

# Exposé - Galerie



Hansgrohe Armaturen



Privater Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Begrünter Innenhof



Keller

# Exposé - Grundrisse

