

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

**Saniertter Altbau am Savignyplatz • 2 Bäder • 3 Zi +
Souterrain • unbefristet • Hofzugang**



Objekt-Nr. **OM-454809**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.750 € + NK**

Ansprechpartner:
Emin Bolbolian

Herderstraße 5
10625 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|----------------|-----------------------|--------------|---------------|
| Baujahr | 1893 | Übernahme | sofort |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | saniert |
| Wohnfläche | 102,00 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Nutzfläche | 108,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Nebenkosten | 130 € | Heizung | Etagenheizung |
| Mietsicherheit | 4.900 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ab sofort wird diese 3-Zimmer Wohnung mit angeschlossenem Souterrain 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. 21m² große, hochwertig ausgebaut 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:

- » 80qm + 24qm Souterrain-Bereich
- » Zwei Designbäder in Beton-Optik
- » Badausstattung von Villeroy & Boch sowie Hansgrohe
- » Zwei Wohnungseingänge
- » Direkter Hofzugang über die Wohnung
- » 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

Hochwertige Ausstattung von Villeroy & Boch, Hansgrohe, Gira, Bosch und Siemens.

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 ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Duschbad

Exposé - Galerie



Original Türbeschläge



Stuckelemente im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Villeroy & Boch Ausstattung



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

