

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Komplett sanierte 2-Zimmer Wohnung Nahe Schloss  
Charlottenburg. Sofort bezugsfrei - ohne Provision!**



Objekt-Nr. OM-455069

### Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Neumann

Eosander Str.36  
10587 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                      |              |                     |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1955                 | Übernahme    | sofort              |
| Etagen        | 5                    | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1                   |
| Wohnfläche    | 57,50 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                   |
| Nutzfläche    | 57,50 m <sup>2</sup> | Etage        | 3. OG               |
| Energieträger | Fernwärme            | Heizung      | Zentralheizung      |
| Hausgeld mtl. | 333 €                |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Charlottenburg, einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins. Die komplett sanierte Wohnung bietet höchsten Komfort und einen luxuriösen Lebensstil.

Zum Verkauf steht eine wunderschön sanierte Wohnung in bester Lage von Charlottenburg. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und ist sofort bezugsfertig.

Sanierung:

- Elektrik: Die gesamte Elektrik wurde erneuert.
- Badezimmer: Modernes und stilvolles Bad.
- Wände: Verspachtelte Wände für ein glattes Finish.
- Böden: Hochwertiges Laminat.
- Decken: neu verputzt und gestrichen
- Fenster: neue 3-Fach verglaste Fenster mit Rollläden
- Küche: hochwertige Markenküche mit Boschgeräten

Heizung: Fernwärme

Stränge: Eine komplette Strangsanierung wurde 2022 durchgeführt.

Energieeffizienz: B

Rücklage: Über 70.000 Euro

## Ausstattung

Küche:

Hochwertige Designerküche mit 10 Jahren Garantie mit Markengeräten von Bosch.

Die Küche verfügt über einen Einbaukühlschrank mit Tiefkühlschrank, Geschirrspüler, Muldenlüfter und Einbauwaschmaschine.

Einzug: Die Wohnung ist sofort bezugsfertig. Sie müssen lediglich Ihr Bett, Sofa und Wohnzimmermöbel mitbringen.

Umgebung: Viele Restaurants, Ärzte, Freizeiteinrichtungen, der charakteristische Altbaubestand und das Schloss Charlottenburg verleihen der Umgebung einen einzigartigen Charme und bieten einen hohen Lebensstandard sowie eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Erleben Sie diese Traumwohnung selbst und lassen Sie sich von ihrem Charme überzeugen!

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der begehrten Eosanderstraße 36, einer ruhigen Seitenstraße im exklusiven Berliner Stadtteil Charlottenburg. Diese Lage steht für eine perfekte Verbindung aus urbanem Lebensstil, historischer Eleganz und hoher Wohnqualität.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum prachtvollen Schloss Charlottenburg mit seinem weitläufigen Schlosspark, der zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen einlädt. Schnell erreichbar ist der Tiergarten als eine der größten innerstädtischen Erholungsflächen Europas.

Die U-Bahnanbindung ist hervorragend: Der U-Bahnhof Richard-Wagner-Platz befindet sich nur ca. eine Gehminute entfernt und ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in alle Berliner Stadtteile.

Auch die akademische Infrastruktur ist erstklassig: Die renommierte Technische Universität Berlin ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar und unterstreicht die Attraktivität der Lage für Studierende, Wissenschaftler und Kapitalanleger gleichermaßen.

Zudem bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten sowie ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés und Boutiquen. Der nahegelegene Kurfürstendamm ergänzt das Angebot durch exklusive Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Highlights.

Die Kombination aus historischem Flair, urbaner Infrastruktur, perfekter Verkehrsanbindung und exzellenter Bildungsnähe macht diese Adresse zu einer der gefragtesten Wohnlagen im westlichen Berlin – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Kapitalanlage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 72,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie

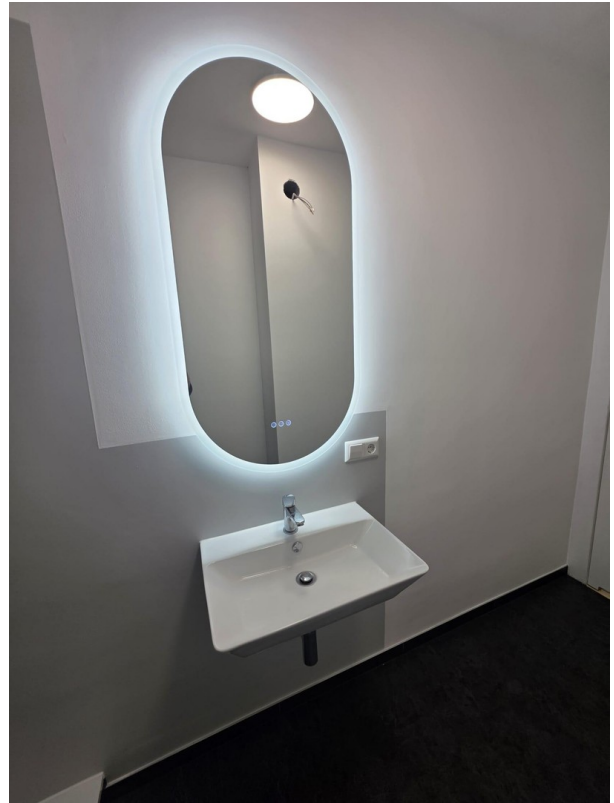


Einbauküche mit Boschgeräten

# Exposé - Galerie



komplett saniertes Bad



Bad



Schlafzimmer m. Blick zum Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Neue Elektrik mit Schaltkasten



Hausansicht



Hausansicht 2

# Exposé - Galerie



gepflegter Hausflur / Aufzug



Umgebung - 2 Minuten zu Fuß

# Exposé - Galerie

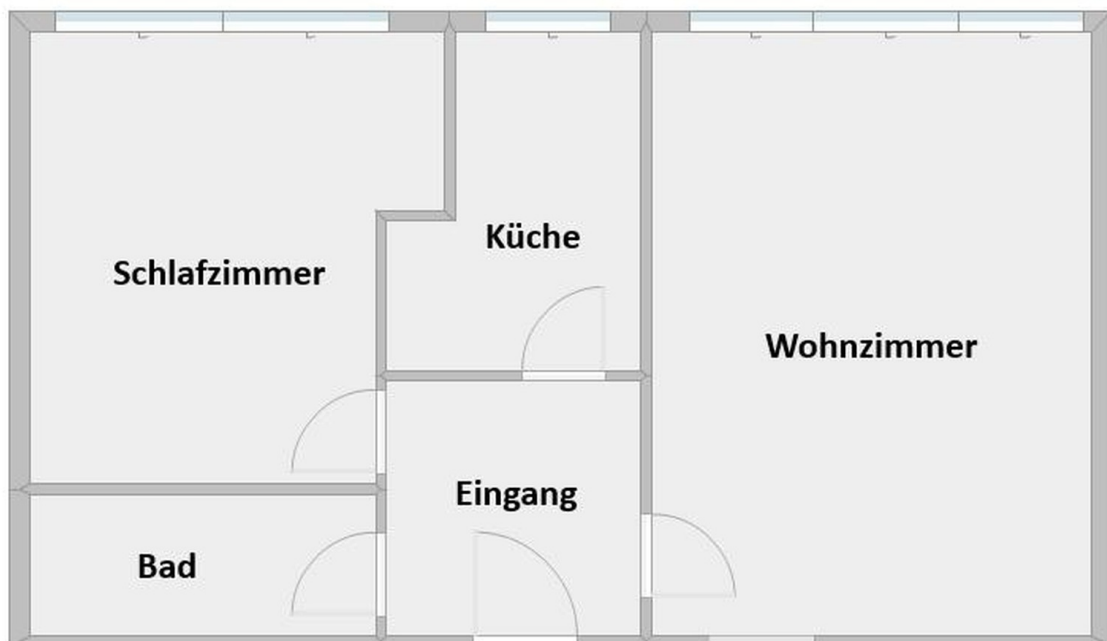


1 Minute zu Fuß



Umgebung 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss