

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

**Wohnen & Büro am Savignyplatz • 3 Zi + Souterrain •  
teilgewerblich nutzbar**



Objekt-Nr. **OM-455420**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Emin Bolbolian

Herderstraße 5  
10625 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1893	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	130 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	4.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen & Arbeit verbinden – in Charlottenburger Bestlage.

Ab sofort wird diese 3-Zimmer Wohnung mit angeschlossenem Souterrain in Bestlage nahe des beliebten Savignyplatzes unbefristet vermietet. Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge und zwei Bäder und ist teilgewerblich etwa für Therapeuten oder als Büro 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 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. 6m<sup>2</sup>) vorhandene, 24m<sup>2</sup> große, hochwertig ausgebaute und beheizte Souterrain-Bereich mit 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 110m<sup>2</sup>.

Eckdaten:

- » 80m<sup>2</sup> + 24m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Begrünter Innenhof

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Bad № 1 - Duschbad

# Exposé - Galerie



Original Türbeschläge



Stuckelemente

# Exposé - Galerie



Villeroy & Boch Ausstattung



Nebeneingang zur Wohnung

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 - Wohnküche



Stuckelemente Wohnküche

# Exposé - Galerie



Gira Jalousie-Steuerung



Eingang zum Souterrain-Bereich

# Exposé - Galerie



Souterrain-Bereich



Souterrain-Bereich

# Exposé - Galerie



Haupteingang



Zimmer 3 mit Bad en Suite

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 mit Bad en Suite



Zimmer 3 mit Bad en Suite

# Exposé - Galerie



Bad № 2 - Bad en Suite



Bad № 2 - Bad en Suite

# Exposé - Galerie



Hansgrohe Armaturen



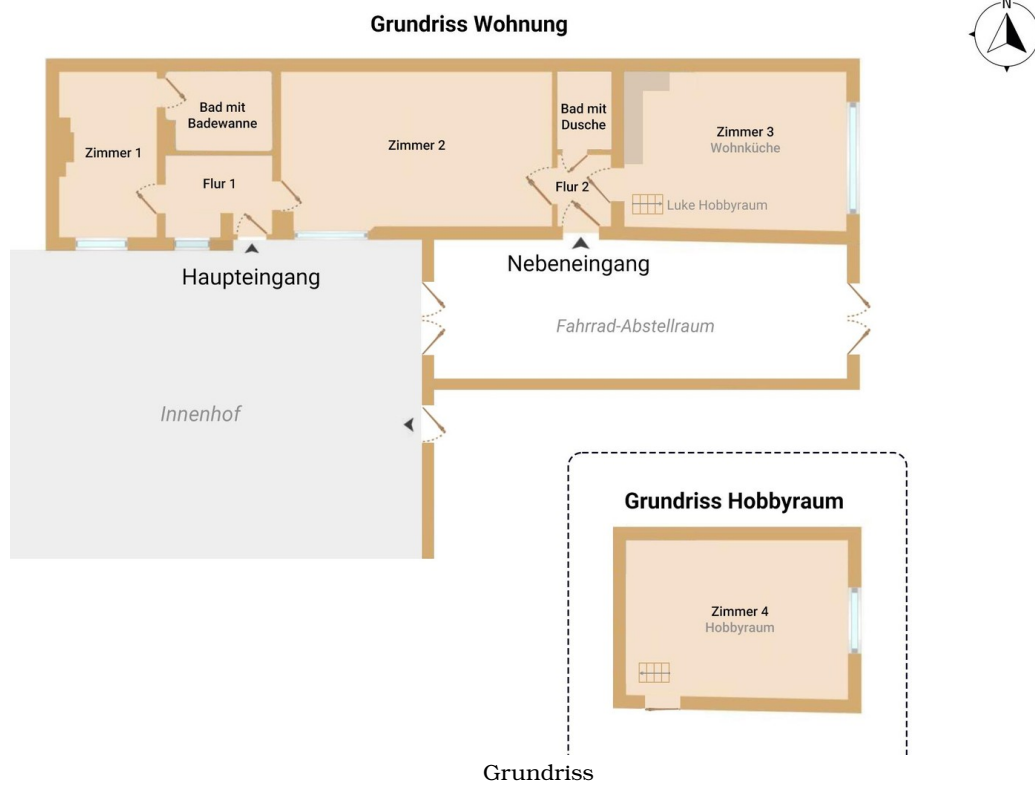
Begrünter Innenhof

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.



## Saniertes Premium-Apartment am Savignyplatz Berlin • Charlottenburg



**3**  
Zimmer



**2**  
Bäder



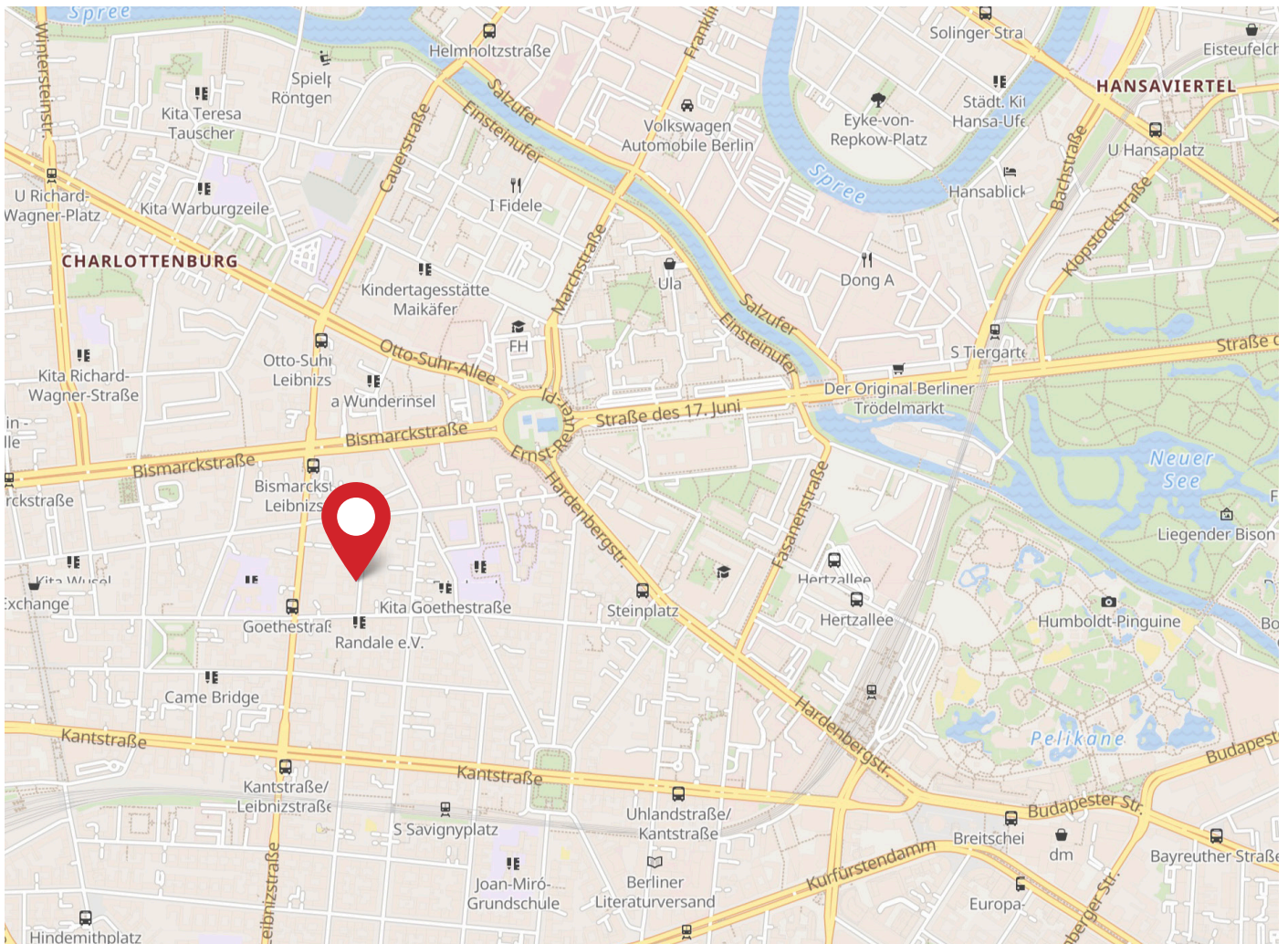
**104m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**Herderstraße 5**  
**10625 Berlin**

## **Kontakt**

---

Emin Bolbolian  
[emin.bolbolian@t-online.de](mailto:emin.bolbolian@t-online.de)



## Eckdaten

Wohnfläche	80m <sup>2</sup>	Kindergarten (km)	0,35
Angeschlossener Souterrain	24m <sup>2</sup>	Grundschule (km)	0,30
Gesamtwohnfläche	104m <sup>2</sup>	Gesamtschule (km)	0,40
Zimmer	3	Gymnasium (km)	0,40
Bäder	2	Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,27
Kellerabteil	Ja (6m <sup>2</sup> )	Bank (km)	0,45
Etage	Erdgeschoss	Apotheke (km)	0,55
Saniert	Ja (2024)	Ärzte (km)	0,35
Parkett	Ja (Eiche)	Park (km)	1,50
Deckenhöhe	3,20m	Bushaltestelle (km)	0,23



Hausflur



Begrünter Innenhof

## Beschreibung

---

**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 oder als Office 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 Wohnung mit einem Bad en Suite und einem separaten Dusch-Bad verfügt über wunderschöne originale Deckenstuckelemente aus dem Jahr 1893, Fischgrätparkett 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. 6m<sup>2</sup>) vorhandene, 24m<sup>2</sup> große, hochwertig ausgebaute sowie beheizte Souterrain-Bereich mit direkter Verbindung zur Wohnung. Der

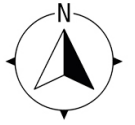
Raum ist über eine elektrisch betriebene Bodenluke zugänglich und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - etwa als Home Office, Heimkino, Studio, Fitness- oder Rückzugsbereich (Raumhöhe ca. 1,85m). Inklusive dieses ausgebauten Bereichs verfügt die Wohnung über eine großzügige Gesamt-Nutzfläche von 110m<sup>2</sup>.

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.

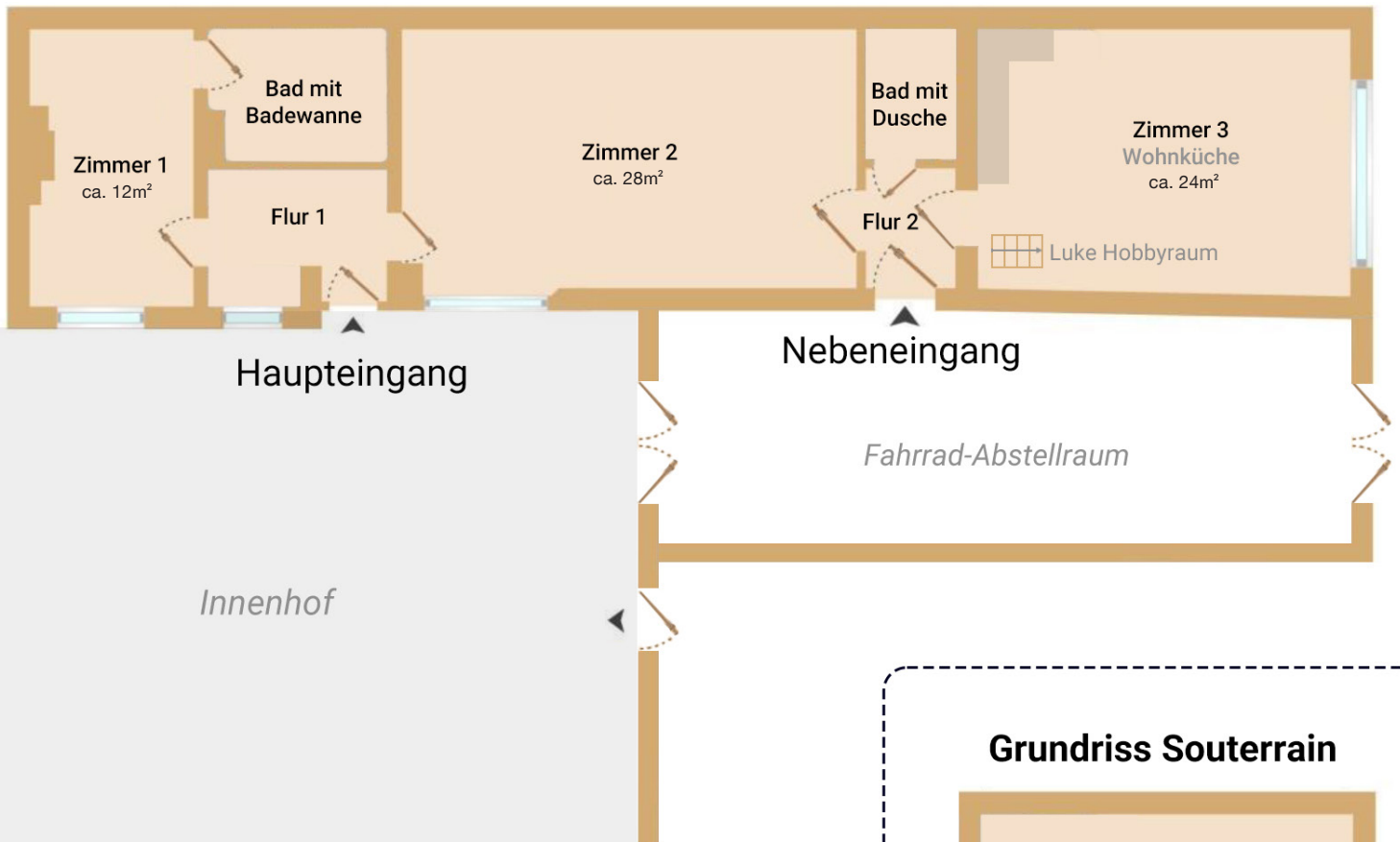
Supermärkte, weitere Restaurants, Cafés, eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe, nur 1-3 Gehminuten entfernt.

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.

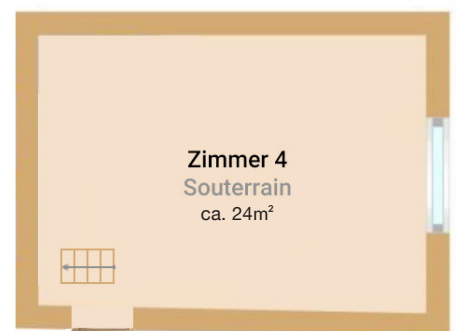
# Grundriss



## Grundriss Wohnung



## Grundriss Souterrain



Wohnfläche	80m <sup>2</sup>
Gesamtfläche inkl. Souterrain	104m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche inkl. Keller	110m <sup>2</sup>

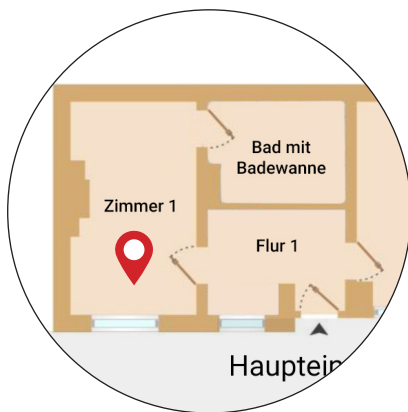
# Galerie

---

## Zimmer Nr. 1

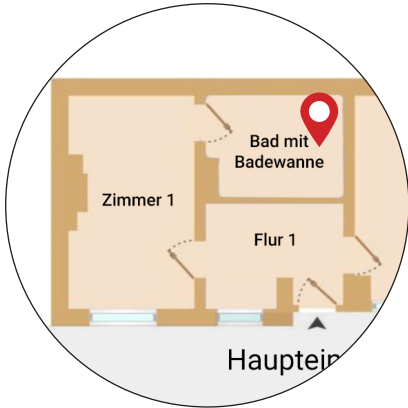
Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer mit einem Bad en Suite und Blick in den begrünten Innenhof.

Größe: 12m<sup>2</sup>



## Bad Nr. 1 – Bad en Suite

Bad en Suite in Design-Beton-Optik mit Keramik von Villeroy & Boch sowie Armaturen von Hansgrohe.



## Eingang Nr. 1

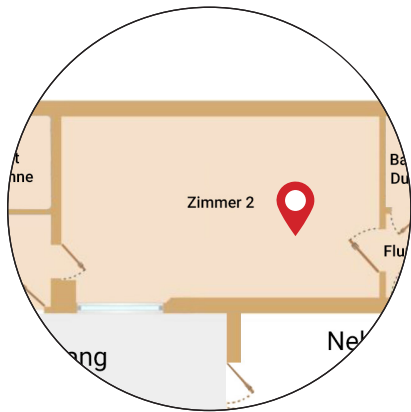
Privater Wohnungseingang vom begrünten Innenhof. Hier befindet sich auch ein Waschmaschinenanschluss.



## Zimmer Nr. 2

Wohnzimmer oder Schlafzimmer mit Deckenstuckelementen aus 1893. Es handelt sich hierbei um ein Durchgangszimmer mit Blick in den begrünten Innenhof.

Größe: 28m<sup>2</sup>



## Eingang Nr. 2

Zweiter Eingang und Flur mit Zugang zum angeschlossenen Fahrradraum. Die Tür zu Zimmer Nr. 3 verfügt über einen original Türbeschlag aus dem Jahr 1893.



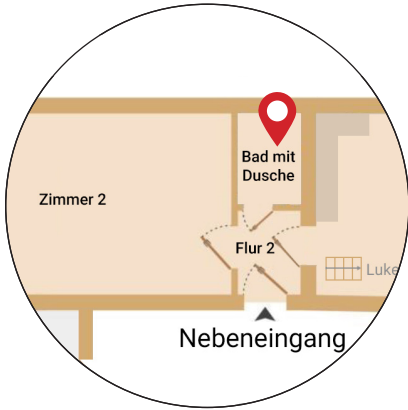
## Detail

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer elektrischen Jalousiesteuerung der Marke Gira.



## Bad Nr. 2 – Duschbad

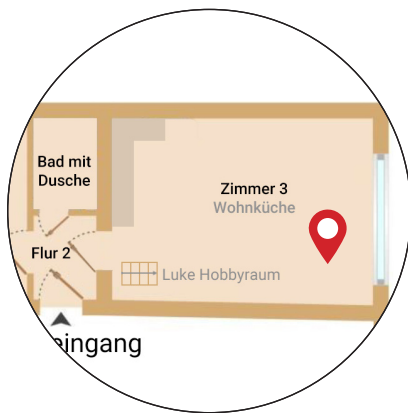
Duschbad in Design-Beton-Optik mit Keramik von Villeroy & Boch sowie Armaturen von Hansgrohe.



## Zimmer Nr. 3

Wohnküche oder Wohnzimmer mit offener Küche und Deckenstuckelementen aus 1893. Die Einbauküche mit Markengeräten ist mit einem Induktionsherd, Backofen und einer Spülmaschine von Bosch, sowie einem Kühl- und Gefrierkombigerät von Siemens ausgestattet.

Größe: 24m<sup>2</sup>

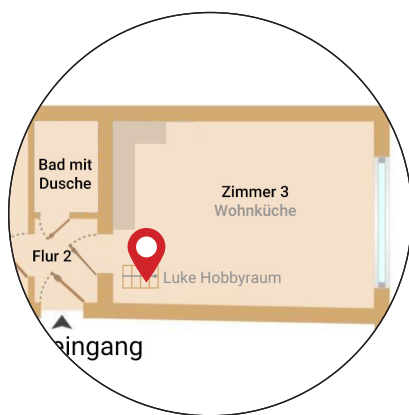


## Zimmer Nr. 4 - Souterrain

Der beheizte Souterrain-Bereich ist über das Zimmer 3 mittels einer Bodenluke erreichbar. Die Luke verfügt über Gasdruckfedern und lässt sich mit einer Hand ohne Kraftaufwendung elektrisch öffnen. Der Raum kann vielfältig als Erweiterung zur Wohnung genutzt werden.

Größe: 24m<sup>2</sup>

Deckenhöhe: 1,85m



## Begrünter Innenhof

Die Wohnung verfügt als Einzige Wohneinheit im Gebäude über einen privaten direkten Zugang zum gepflegten und sehr ruhigen Innenhof.



## Kellerabteil

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Kellerabteil, das nur wenige Fußmeter von der Wohnung entfernt ist und weitere Stauraummöglichkeiten bietet.

Größe: 6m<sup>2</sup>

