

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Moderne Designer-Wohnung mit Einbauten & Küche | 3,5 Zimmer | Top-Lage Charlottenburg



Objekt-Nr. OM-456661

#### Wohnung

Vermietung: **2.190 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ilja Ikonnikov

Witzlebenstraße 14  
14057 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1985	Mietsicherheit	6.000 €
Etagen	7	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmetermin	01.08.2026
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	5. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3,5-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Design, durchdachte Einbauten und beste Lage in Berlin-Charlottenburg – ideal für anspruchsvolle Mieter, die Komfort und Stil schätzen.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines modernisierten Mehrfamilienhauses (2021) mit Aufzug und überzeugt durch eine durchgängig hochwertige Ausstattung.

Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre, während edles Parkett und Fußbodenheizung in allen Räumen für höchsten Wohnkomfort stehen. Ein besonderes Highlight sind die maßgefertigten Einbauten, die perfekt in das Raumkonzept integriert sind und zusätzlichen Stauraum bieten.

Highlights:

- Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten & zentraler Kücheninsel
- Elegante Trennwand im japanischen Stil – stilvolle Abgrenzung zum Arbeits-/Gästezimmer mit integriertem Stauraum
- Maßgefertigte Einbauten in der gesamten Wohnung (Schränke, Garderobe, Bibliothek)
- Begehbare Ankleidezimmer mit durchdachten Stauraumlösungen
- Großzügige, lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe Fenster im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Edles Design-Parkett (Bauwerk, matt geölt)
- Hochwertiges Beleuchtungskonzept (integrierte LED-Elemente)
- Moderne TV-Wand mit integrierten Ablageflächen
- Ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage (Schallschutzfenster)
- Aufzug & Keller vorhanden

\*\*\* English translation \*\*\*

This high-end 3.5-room apartment combines modern design, thoughtfully integrated built-ins, and a prime location in Berlin-Charlottenburg – ideal for discerning tenants who appreciate both comfort and style.

The apartment is located on the 5th floor of a modernized apartment building (2021) with an elevator and impresses with consistently high-quality finishes throughout.

Large window fronts provide plenty of natural light and create a bright, welcoming living atmosphere, while elegant parquet flooring and underfloor heating in all rooms ensure maximum comfort. A particular highlight is the custom-made built-in furniture, which is seamlessly integrated into the overall design and offers additional storage space.

Highlights:

- High-quality fitted kitchen with Siemens appliances and a central kitchen island
- Elegant Japanese-style partition wall – stylish separation of the office/guest room with integrated storage
- Custom-built fittings throughout the apartment (wardrobes, cloakroom, library)
- Walk-in dressing room with well-designed storage solutions
- Spacious, light-filled rooms with floor-to-ceiling windows in the living room

- Underfloor heating in all rooms
- Premium designer parquet flooring (Bauwerk, smoked and matte oiled)
- Sophisticated lighting concept with integrated LED elements
- Modern TV wall with integrated shelving
- Quiet living atmosphere despite central location (soundproof windows)
- Elevator and basement storage included

## Ausstattung

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit integrierter TV-Wand
- Schlafzimmer mit ruhiger Ausrichtung zur Witzlebenstraße
- Maßangefertigter Kleiderschrank im Flur
- Arbeits-/Gästezimmer mit Stauraum und integrierter Trennwand
- Begehbarer Kleiderschrank
- Badezimmer mit Badewanne

\*\*\* English translation \*\*\*

Layout:

- Living room with integrated TV wall
- Bedroom quietly facing Witzlebenstraße
- Custom-built wardrobe in the hallway
- Office/guest room with storage and integrated partition wall
- Walk-in closet
- Bathroom with bathtub

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

- Mindestmietdauer: 12 Monate
- Einzug ab: 01.08.2026
- Zusätzliche Möblierungsübernahme möglich
- Übernahme von Internet- & Stromkosten möglich

\*\*\* English translation \*\*\*

- Minimum rental period: 12 months
- Available from: August 1, 2026
- Further furniture takeover possible
- Transfer of internet & electricity contracts possible

## Lage

Die Wohnung liegt in beliebter Lage von Berlin-Charlottenburg mit hervorragender Infrastruktur.

- Restaurants, Cafés & Einkaufsmöglichkeiten fußläufig
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Grünanlagen und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe

Perfekt für Berufstätige oder Paare, die urbanes Leben mit Komfort verbinden möchten.

\*\*\* English translation \*\*\*

The apartment is situated in a highly sought-after area of Berlin-Charlottenburg, offering excellent infrastructure.

- Restaurants, cafés, and shopping facilities within walking distance
- Excellent public transport connections
- Parks and green spaces in close proximity

Perfect for professionals or couples looking to combine urban living with comfort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur mit Einbauten

# Exposé - Galerie



Flur mit Einbauten



Flur mit Einbauten

# Exposé - Galerie

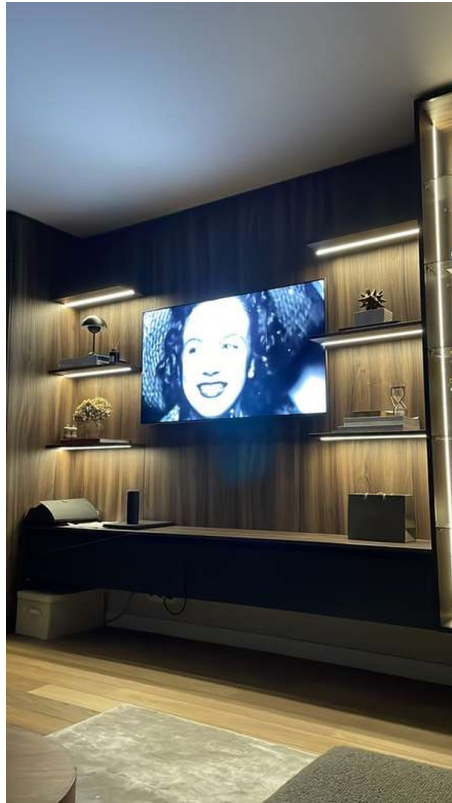


Offene Küche / Wohnzimmer



Offene Küche / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



TV-Wand im Wohnzimmer



Arbeitszimmer / Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits- / Gästezimmer



Küche (Details)

# Exposé - Galerie



Küche (Details)



Küche (Details)

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



WC mit Badewanne



WC mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer Schrank



Badezimmer Schrank

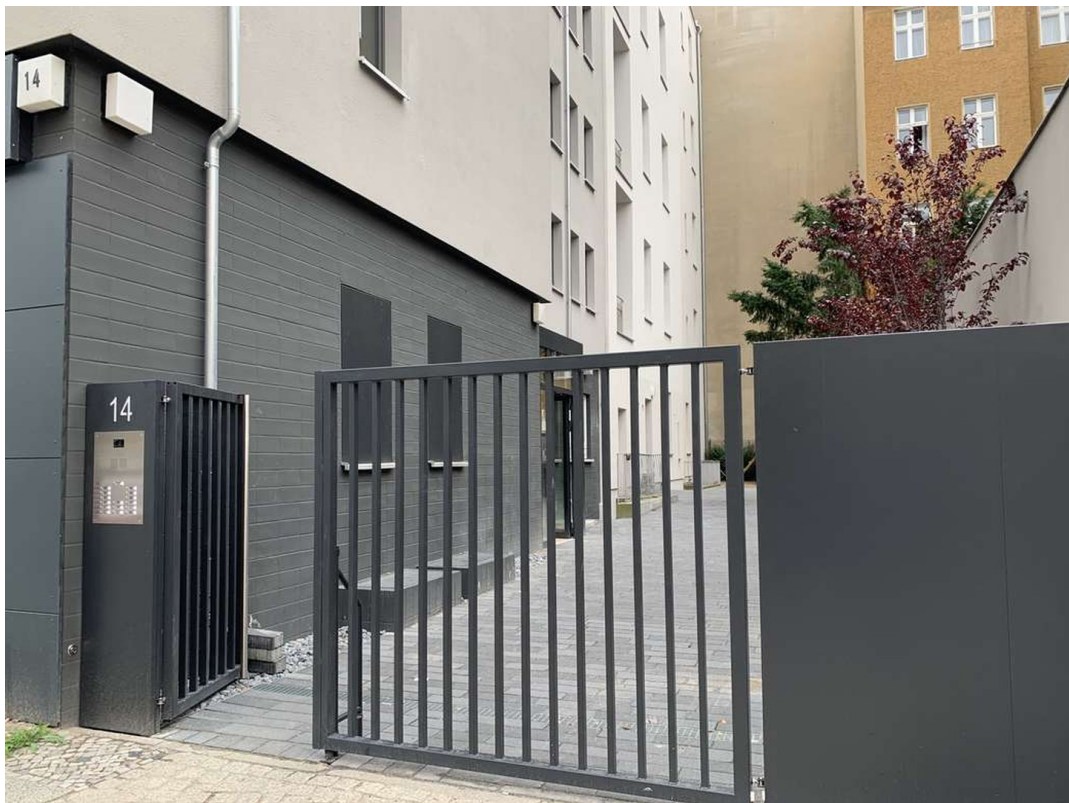
# Exposé - Galerie



Aussicht aus dem Wohnzimmer

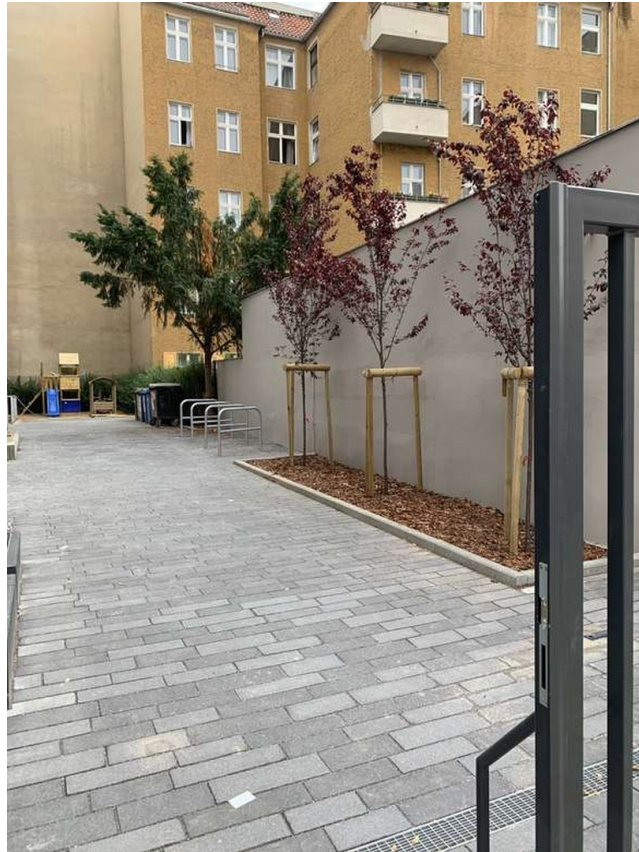


Aussicht aus dem Wohnzimmer



Eingang zum Innenhof

# Exposé - Galerie



Hof



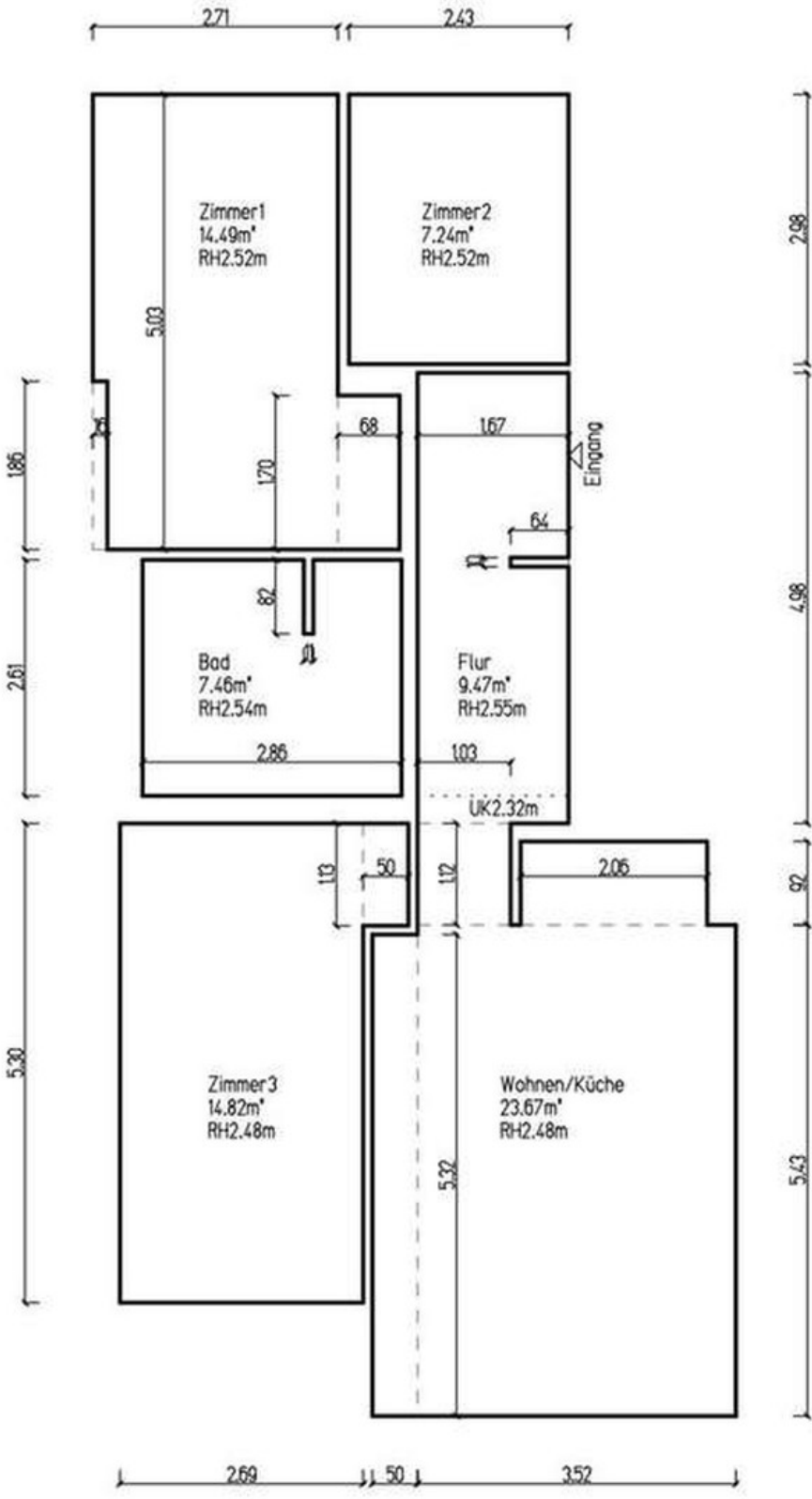
Gebäude

# Exposé - Galerie



Lietzensee-Park fußläufig

# Exposé - Grundrisse



Grundriss