

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Provisionsfrei! 2-Zi.-Wohnung in Charlottenburg-Nord nahe Siemensstadt Square



Objekt-Nr. OM-462634

#### Wohnung

Verkauf: **192.700 €**

Ansprechpartner:  
Tetyana Köppe

13629 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	214 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und beliebter Lage von Berlin-Charlottenburg-Nord, direkt am Volkspark Jungfernheide.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 mit insgesamt 48 Wohneinheiten. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Auf ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten 2-Zimmer-Aufteilung. Das separate Schlafzimmer schafft eine angenehme Trennung von Wohn- und Ruhebereich und macht die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Berufspendler.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, die Holzfenster unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilie.

Die Küche befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet die Möglichkeit, individuelle Gestaltungswünsche umzusetzen. Bereits durch überschaubare Renovierungsmaßnahmen lässt sich zusätzliches Wertsteigerungspotenzial realisieren.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet. Der Mietvertrag endet Ende Juni. Die aktuelle Warmmiete beträgt ca. 1.000 € monatlich, davon entfallen 214 € auf die Betriebskosten.

Für Käufer ergeben sich dadurch zwei attraktive Optionen:

- Fortführung des bestehenden Mietverhältnisses möglich
- Eigennutzung, da die Wohnung nach Absprache innerhalb von 2-3 Monaten frei übergeben werden kann

Die Kombination aus gefragter Lage, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren.

## Ausstattung

Ausstattung

Besondere Highlights auf einen Blick

- Ruhige Wohnlage in Berlin-Charlottenburg-Nord direkt am Volkspark Jungfernheide
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit professioneller Hausverwaltung
- Ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit funktionaler 2-Zimmer-Aufteilung
- Wohnzimmer und separates Schlafzimmer
- Helle Räume durch große Holzfenster mit angenehmem Wohnklima
- Tageslichtbad mit Fenster und Badewanne
- Laminatboden im Wohnbereich
- Fernwärme
- Warmwasser über elektrischen Durchlauferhitzer
- Öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- U-Bahnhof ca. 10 Gehminuten, Bushaltestelle ca. 50 m und A100 in ca. 5 Fahrminuten erreichbar
- Modernisierungspotenzial mit Wertsteigerungschancen

- Mietvertragsende zum 27.06.2026
- Kurzfristig bezugsfrei nach Absprache
- Attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger

**Fußboden:**

Laminat

## Sonstiges

Fazit:

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre gefragte Lage, die Nähe zum Volkspark Jungfernheide und das Entwicklungspotenzial rund um Siemensstadt Square. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – die Immobilie vereint flexible Nutzungsmöglichkeiten, Zukunftsperspektiven und attraktives Wertsteigerungspotenzial.

## Lage

Lage – Ruhiges Wohnen zwischen Natur, Zukunft und City

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Berliner Innenstadt und profitiert zugleich von der Nähe zum Zukunftsprojekt Siemensstadt Square – einem der bedeutendsten Entwicklungsstandorte Berlins. Neue Innovations-, Forschungs- und Technologiezentren schaffen zusätzliche Arbeitsplätze und bieten langfristiges Potenzial für Wertsteigerung sowie eine nachhaltig hohe Mietnachfrage.

- Ruhige Wohnlage mit hohem Freizeit- und Erholungswert
- Neue Innovations-, Forschungs- und Technologiezentren im Umfeld schaffen zusätzliche Arbeitsplätze und stärken die Attraktivität des Standorts
- Langfristiges Potenzial für Wertsteigerung und nachhaltig hohe Mietnachfrage
- Direkte Nähe zum Volkspark Jungfernheide mit weitläufigen Grünflächen und dem Jungfernheideteich
- Vielfältige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten mit Lauf-, Rad- und Spazierwegen direkt vor der Haustür
- U-Bahnstation in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- Bushaltestelle nur ca. 50 m vom Haus entfernt
- Ringautobahn A100 in ca. 5 Fahrminuten erreichbar
- Schnelle Anbindung an Charlottenburg, die City-West, den Kurfürstendamm und Spandau
- Einkaufsmöglichkeiten sowie die gesamte Infrastruktur des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	165,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

