

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### Stilvolle Altbauwohnung nahe Kurfürstendamm – Dielen, Balkon und modernes Bad



Objekt-Nr. **OM-465301**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **977 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tomi Rados

Duisburgerstr. 15  
10707 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1911	Mietsicherheit	2.931 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	62,50 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1
Heizkosten	110 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im Seitenflügel, Erdgeschoss/Hochparterre der Duisburger Straße 15 und überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, klassische AltbauDetails und eine begehrte Lage nahe dem Kurfürstendamm.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, einen Eingangsbereich, eine separate Küche sowie ein modernes Duschbad. Die Holzdielen, hohen Decken und großen Fenster verleihen der Wohnung eine angenehme und helle Wohnatmosphäre.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine praktische Küchenlösung. Eine neue Ausstattung bestehend aus Dunstabzug, Herd, Spüle und Unterschrank wird gestellt und befindet sich in Erstnutzung, da diese aktuell neu bestellt wurde. Zusätzlich verfügt die Küche über eine separate Kammer mit Waschmaschinenanschluss, was im Alltag besonders praktisch ist.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit Dusche, WC, Waschtisch, Spiegel sowie Handtuchheizkörper ausgestattet.

Die Vermietung erfolgt befristet auf 3 Jahre. Die angegebene Fläche wurde nach DIN 277 ermittelt und kann daher von einer Wohnflächenberechnung nach WoFIV abweichen.

Eine gepflegte Altbauwohnung in zentraler Ku'damm-Nähe – ideal für Mieter, die urbanes Wohnen mit praktischer Raumaufteilung verbinden möchten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Besichtigungen sind zeitnah möglich

Folgende Bewerbungsunterlagen werden verlangt:

- Personalien
- Schufa-Auskunft nicht älter als 3 Monate
- Einkommensnachweise
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Duisburger Straße 15 in einer der gefragtesten Lagen der Berliner City-West, nur unweit des Kurfürstendamms. Das direkte Umfeld verbindet klassischen Berliner Altbaucharme mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur und einem urbanen, zugleich angenehmen Wohnumfeld.

Der Kurfürstendamm zählt zu den bekanntesten Einkaufs- und Flaniermeilen Berlins und bietet eine große Auswahl an Geschäften, Boutiquen, Cafés, Restaurants und Dienstleistern. Rund um den Olivaer Platz, den Adenauerplatz und die angrenzenden Seitenstraßen finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bio-Märkte, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte. Auch gastronomisch ist die Lage sehr attraktiv: Von gemütlichen Cafés über internationale Restaurants bis hin zu gehobener Küche ist alles schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. In der Umgebung befinden sich mehrere Bus- und U-Bahn-Anbindungen, unter anderem in Richtung Adenauerplatz, Konstanzer Straße und Kurfürstendamm. Dadurch sind sowohl die City-West, der Zoologische Garten, Charlottenburg, Wilmersdorf als auch weitere Berliner Bezirke bequem erreichbar.

Auch die medizinische Versorgung ist im Umfeld sehr gut abgedeckt. Allgemeinärzte, Facharztpraxen, Zahnärzte, medizinische Versorgungszentren sowie Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag.

Für Erholung und Freizeit bieten sich mehrere Grünanlagen und Parks in der Umgebung an, darunter der Hochmeisterplatz, der Sankt-Ludwig-Park sowie der Volkspark Wilmersdorf. Diese bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, kurze Auszeiten im Grünen oder sportliche Aktivitäten. Gleichzeitig profitiert die Lage von der Nähe zur lebendigen City-West mit Kultur-, Freizeit- und Ausgelmöglichkeiten rund um den Kurfürstendamm.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus zentralem Wohnen, sehr guter Nahversorgung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Anbindung – perfekt für Mieter, die das urbane Leben in Berlin schätzen und dennoch ein gepflegtes, gewachsenes Wohnumfeld suchen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Balkon Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie

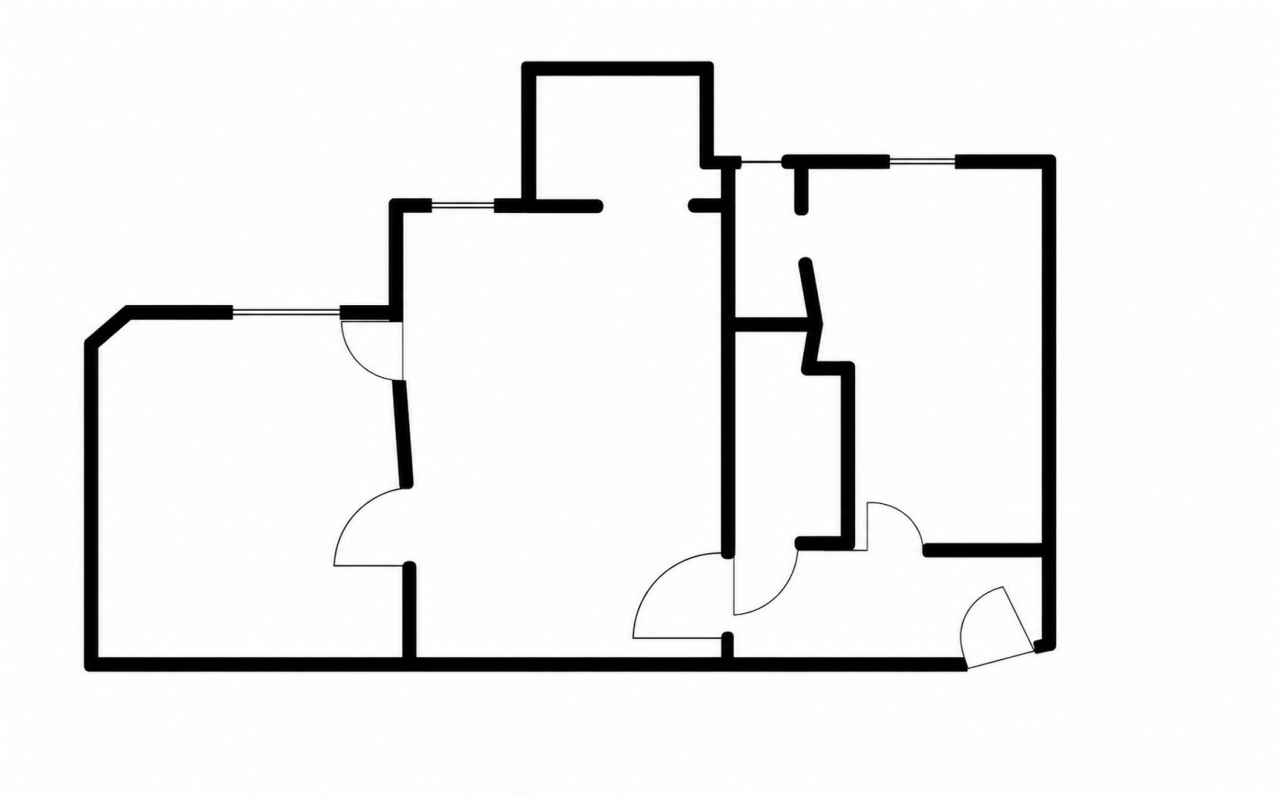


Zimmer 2 Ansicht 2



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss