

Exposé

Wohnung in Berlin

Erstbezug nach Sanierung – Moderne 2-Zimmer- Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz nahe Kurfürstendamm



Objekt-Nr. OM-465475

Wohnung

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:
Leonie Streblow

10629 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	5. OG
Preis Garage/Stellpl.	39.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	324 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit 51 m² Wohnfläche befindet sich im 5. Obergeschoss (der obersten Etage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Ein Aufzug im Haus sorgt für einen komfortablen und barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Die Wohnung setzt sich aus einem Flur zusammen, aus dem man in das offene, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit anliegender offener Küche gelangt. An das Wohnzimmer grenzt der großzügige Westbalkon, der eine Aussicht über die Dächer Berlins sowie den Funkturm bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in das modernisierte Badezimmer mit Dusche sowie in das Schlafzimmer.

Das Objekt wurde vollumfänglich und hochwertig saniert, sodass es sich nun im Zustand eines Erstbezugs präsentiert. Alle wesentlichen Gewerke innerhalb der Wohnung wurden modernisiert, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu garantieren.

Ein besonderer Vorzug der Wohnung ist der nach Westen ausgerichtete Balkon zur Straßenseite, auf dem Sie die Nachmittags- und Abendsonne bei freier Aussicht genießen können.

Das Gebäude befindet sich in einem baulich geordneten Zustand. Aktuell wird eine umfassende energetische Fassadensanierung zzgl. neuen Balkongeländern sowie eines neuen Außenanstrichs durchgeführt. Diese Baumaßnahme wird im Herbst 2026 vollständig beendet sein und führt zu einer deutlich höheren Energieeffizienz mit langfristig geringeren Heizkosten sowie einer Aufwertung des Erscheinungsbildes der Wohnanlage.

Zur Wohnung gehört ein eigener, fester Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses. Die Zufahrt erfolgt bequem über den Innenhof. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der Erwerb des PKW-Stellplatzes ist mit 39.000 EUR angesetzt.

Ausstattung

****Ausstattung****

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig saniert und präsentiert sich in einem modernen, bezugsfertigen Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die komplette Elektroinstallation erneuert und die bisherige zweiadrige Verkabelung durch eine zeitgemäße, zukunftssichere Elektroinstallation mit neuem Unterverteiler und Sicherungskasten ersetzt.

Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert und mit großformatigen Fliesen, hochwertiger Sanitärkeramik sowie einer großzügigen Dusche ausgestattet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Waschmaschine im Badezimmer anzuschließen.

Sämtliche Wände und Decken wurden professionell glatt gespachtelt und anschließend frisch weiß gestrichen. In allen Wohnräumen, der Küche und der Diele wurde ein hochwertiger Vinylboden in Eichenoptik verlegt, der der Wohnung ein modernes und harmonisches Erscheinungsbild verleiht.

Auch die Küche wurde im Rahmen der Sanierung vorbereitet: Alle Anschlüsse wurden erneuert und bieten ideale Voraussetzungen für den Einbau einer individuellen Einbauküche. Ein Anschluss für eine Geschirrspülmaschine ist ebenfalls vorhanden.

Abgerundet wird die Modernisierung durch den Austausch sämtlicher Innentüren und Heizkörper gegen zeitgemäße Modelle. Insgesamt bietet die Wohnung ein modernes Wohnambiente und ideale Voraussetzungen für einen sofortigen Einzug.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Da wir die Wohnung von privat verkaufen, fällt für Sie keine Maklerprovisionsgebühr an.

Wir freuen uns über ernsthafte Interessenten. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns vorab eine kurze Nachricht mit Ihren Kontaktdaten zukommen zu lassen. Idealerweise halten Sie zu diesem Zeitpunkt bereits eine unverbindliche Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen entsprechenden Eigenkapitalnachweis bereit.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Dahlmannstraße, einer sehr beliebten Seitenstraße in Berlin-Charlottenburg, nur wenige Gehminuten vom berühmten Kurfürstendamm entfernt. Die Umgebung ist geprägt von prachtvollen Altbauten, gehobenen Boutiquen, Galerien sowie einer erstklassigen Auswahl an Cafés, Bars und Restaurants.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Ein PENNY-Markt (ca. 230m), ein REWE-Markt (ca. 350m), ein Rossmann Drogeriemarkt (ca. 450m), Bäckereien sowie Apotheken und Ärzte sind fußläufig in kürzester Zeit erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Der U-Bahnhof Adenauerplatz (U7) (280m) und der S-Bahnhof Charlottenburg (S3, S5, S7, S9 und Regionalbahn) (550m), sowie diverse Buslinien (M19, M29, X10, 109, 110) liegen nur etwa 5 Gehminuten entfernt. Für Autofahrer ist die Stadtautobahn A100 in 5 Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Musterbild Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Musterbild Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Musterbild Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Detail Duscharmatur

Exposé - Galerie



Detail Armatur



Detail Fliesen

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Ausblick

Exposé - Galerie



Straßenansicht

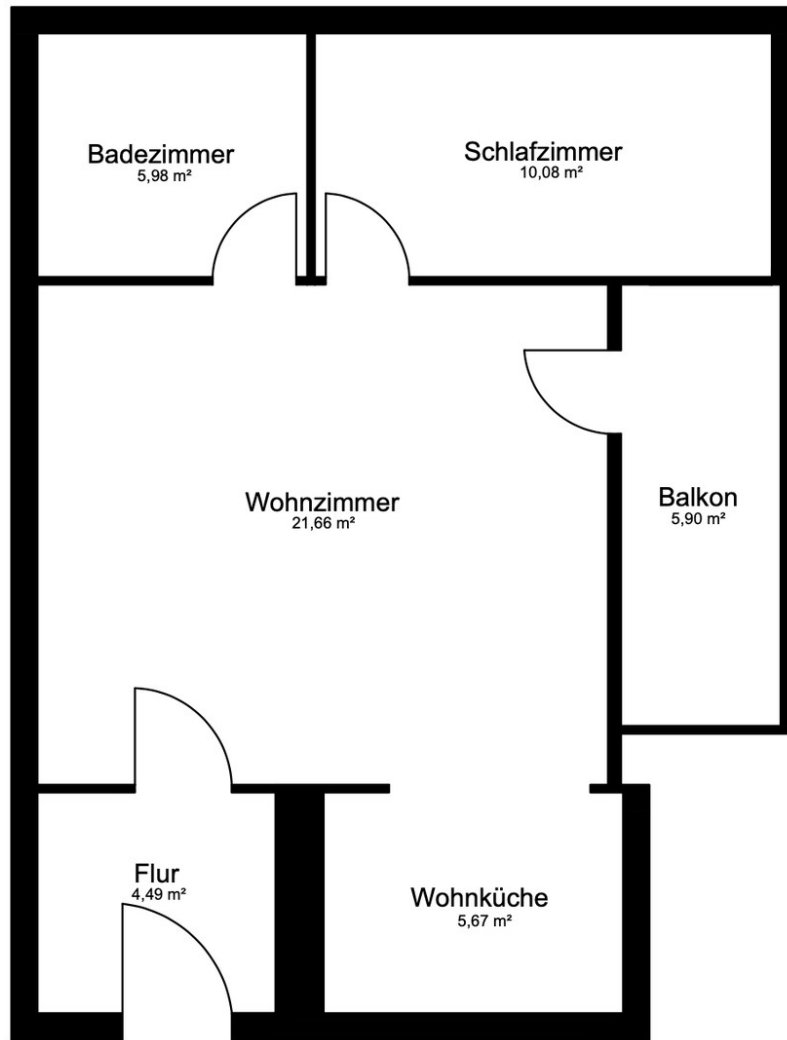


Straßenansicht



Hausansicht nach Sanierung

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Grundriss WE20, 5. OG, rechts
Dahlmannstr. 21, 10829 Berlin
Wohnfläche: 50,83 m²

