

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Provisionsfrei von privat: 3-Zi. mit Energie B, TU/Zoo  
nah, Süd-West-Loggia**



Objekt-Nr. OM-465508

### Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulysses

10587 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	493 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei von privat – für Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Zum Verkauf steht eine helle 3-Zimmer-Wohnung in Berlin-Charlottenburg, nahe TU Berlin und Zoologischer Garten. Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt, ist nicht vermietet und kann vom Käufer nach Kaufabwicklung direkt bezogen werden.

Ein besonderer Vorteil ist die Energieeffizienzklasse B. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Damit ist die Wohnung im Vergleich zu vielen älteren Berliner Bestandswohnungen energetisch sehr attraktiv.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage. Durch die Nähe zur TU Berlin und die drei separat nutzbaren Zimmer ist sie auch sehr gut für eine WG-Vermietung geeignet. Balkon und Fassade wurden 2022 saniert, der Bodenbelag wurde 2026 erneuert. Küche und Möbel sind vollständig vorhanden. Das bedeutet: Ein Käufer kann die Wohnung ohne größere Renovierung direkt selbst nutzen oder unmittelbar vermieten und Mieteinnahmen erzielen.

Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2026 aktuell 493,33 €. Dieser Betrag enthält eine Rücklagenzuführung von ca. 173 € monatlich. Ohne diesen Rücklagenanteil liegen die geplanten laufenden Bewirtschaftungskosten bei ca. 320 € monatlich. Aufgrund der Energieeffizienzklasse B und des niedrigen Energieverbrauchs lagen die tatsächlichen Abrechnungssummen der letzten Jahre deutlich darunter: ca. 125 €/Monat in 2022, ca. 210 €/Monat in 2023 und ca. 268 €/Monat in 2024. Damit lagen die tatsächlichen Kosten deutlich unter den monatlich geplanten Vorschüssen ohne Rücklagenanteil. Die Rücklagen der WEG wurden in den vergangenen Jahren stark aufgebaut und durch die Sonderumlage bis Juli 2026 weiter gestärkt; daher kann die Rücklagenzuführung künftig voraussichtlich reduziert oder entfallen, sofern die Eigentümergemeinschaft dies entsprechend beschließt.

## Ausstattung

- \* Provisionsfrei direkt von privat
- \* Derzeit eigengenutzt, nicht vermietet und nach Kaufabwicklung direkt bezugsfrei
- \* 3 separat nutzbare Zimmer
- \* Sehr gut geeignet für Eigennutzung, Kapitalanlage oder WG-Vermietung
- \* Süd-West-Loggia mit Blick ins Grüne
- \* Energieeffizienzklasse B
- \* Fernwärme
- \* Balkon und Fassade wurden 2022 saniert
- \* Bodenbelag 2026 erneuert
- \* Küche und Möbel vollständig vorhanden
- \* Direkte Nutzung oder Vermietung ohne größere Renovierung möglich
- \* Duschbad
- \* Vinyl/PVC und Fliesen
- \* Keller und Aufzug vorhanden

In der Wohnanlage stehen Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die Nutzung richtet sich nach Verfügbarkeit und den Regelungen der Hausverwaltung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in Berlin-Charlottenburg, in zentraler und sehr gefragter Lage nahe TU Berlin, Ernst-Reuter-Platz, Zoologischer Garten und Kurfürstendamm.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kitas und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die City West, die TU Berlin, der Tiergarten, die Spree und der Zoologische Garten sind schnell erreichbar.

Durch die Nähe zur Universität, zur City West und zu zahlreichen Arbeitgebern ist die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger sehr attraktiv. Die Süd-West-Loggia mit Blick ins Grüne bietet zusätzlich eine angenehme Wohnatmosphäre.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



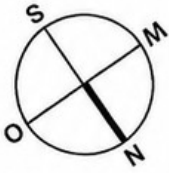
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Berlin  
**CHARLOTTENBURG**-Wilmersdorf

