

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Bezugsfreie Altbauwohnung, saniert auf der Mierendorff-Insel



Objekt-Nr. **OM-466956**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Hendrik Jansen

10589 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	59,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	59,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich in einem gepflegten Wohngebäude auf der beliebten Mierendorff-Insel in Berlin-Charlottenburg. Die Wohnung verbindet den Charakter eines klassischen Berliner Altbaus mit den Vorzügen einer umfassenden Modernisierung (2026) und bietet ideale Voraussetzungen für Eigennutzer.

Die rund 59 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei großzügige Zimmer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer sowie einen zentralen Flur. Beide Wohnräume verfügen über eine angenehme Größe und lassen sich flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen.

Besonders hervorzuheben sind die historischen Holzdielen, die im Zuge der Sanierung 2026 abgeschliffen und neu versiegelt wurden. Die rund 3 Meter hohen Decken und die klassischen Altbaufenster schaffen eine helle und großzügige Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und bietet einen angenehmen Blick in den grünen Innenhof. Es gibt einen zusätzlichen Kellerraum.

Durch den Anschluss an die Fernwärme sind die Energiekosten zukunftssicher und niedrig, derzeit fallen lediglich 250 € Hausgeld an.

Eckdaten:

- Herschelstraße, 10589 Berlin-Charlottenburg
- ca. 59 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Separate Küche mit Gasanschluss
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne (2026)
- Hochparterre
- Altbau aus den 1930er Jahren
- Deckenhöhe ca. 3,0 m
- Bezugsfrei
- Verkauf direkt vom Eigentümer (keine Käuferprovision)

Ausstattung

Besonderheiten

- bezugsfrei
- provisionsfreier Verkauf
- umfassend modernisiert (2026)
- neue Elektrik (2026)
- neues Badezimmer (2026)
- klassische Berliner Altbaudetails
- abgeschliffene Dielen (2026)
- großzügige Raumhöhen (ca. 3 m)
- attraktive Lage auf der Mierendorff-Insel
- ideal für Eigennutzer

- zusätzlicher Kellerraum

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich auf der Mierendorff-Insel, einem gewachsenen und zunehmend nachgefragten Wohnquartier im Herzen von Charlottenburg. Die besondere Lage zwischen Spree, Schlosspark Charlottenburg und dem Mierendorffplatz verbindet urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Cafés (z.B. Cookie Doughi), Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Edeka) sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die U-Bahn-Station Mierendorffplatz (U7) und die S/U Jungfernheide sind in wenigen Minuten erreichbar. Von hier bestehen schnelle Verbindungen in die City West, zum Zoologischen Garten, Kurfürstendamm sowie zum Hauptbahnhof.

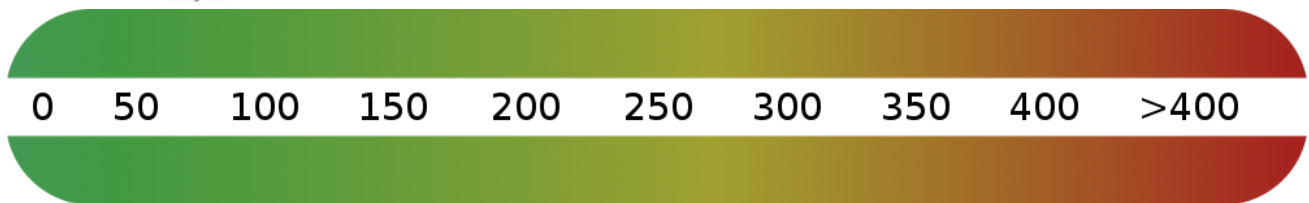
Die unmittelbare Nähe zur Spree, zum Schlosspark Charlottenburg und zu den zahlreichen Grünflächen der Umgebung macht die Lage insbesondere für Eigennutzer attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	76,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Innenhof

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer - Innenhof

Exposé - Galerie



Hausflur



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Straßenseite

Exposé - Galerie



Hauseingang



Herschelstraße

Exposé - Galerie



Herschelstraße

Exposé - Grundrisse

