

Exposé

Wohnung in Berlin

Stilvolle Altbauwohnung mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Bestlage von Charlottenburg



Objekt-Nr. OM-469545

Wohnung

Verkauf: **549.000 €**

10585 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1892	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese liebevoll modernisierte Altbauwohnung vereint den Charme eines historischen Berliner Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 86 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, hochwertige Materialien und eine außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre – mitten im begehrten Herzen von Berlin-Charlottenburg. Das Gebäude selbst ist Teil eines denkmalgeschützten Ensembles aus dem späten 19. Jahrhundert.

Bereits beim Betreten der Wohnung beeindrucken die großzügigen Raumhöhen, die eleganten Altbautüren sowie die glatt verputzten Wände, die den Räumen eine besonders hochwertige und zeitlose Ausstrahlung verleihen. Das neu verlegte Echtholz-Fischgrätparkett sorgt in allen Wohnräumen für ein stilvolles Ambiente und unterstreicht den repräsentativen Charakter der Wohnung.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, die ausreichend Platz für einen großen Esstisch bietet und zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein helles Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das moderne Tageslichtbad präsentiert sich großzügig und hochwertig ausgestattet. Die Kombination aus stilvollen Fliesen, großem Spiegel und hochwertiger Sanitärkeramik schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnlich ruhige Lage im Seitenflügel mit Blick in den begrünten Innenbereich. Der liebevoll angelegte Hinterhof mit altem Baumbestand vermittelt fast parkähnlichen Charakter und bietet eine seltene Ruheoase mitten in der Hauptstadt. Direkt angrenzend befindet sich zudem eine Grünanlage, die zusätzlichen Erholungswert schafft.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Herzen von Berlin-Charlottenburg – einem Stadtteil, der für seine repräsentativen Altbauten, die gewachsene Infrastruktur und seine hohe Lebensqualität bekannt ist. Das direkte Umfeld verbindet urbanes Leben mit einer außergewöhnlich ruhigen Wohnatmosphäre und bietet damit ideale Voraussetzungen für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Deutsche Oper Berlin, die das kulturelle Herz des Quartiers bildet. Rund um den angrenzenden Shakespeareplatz laden gepflegte Grünanlagen zum Verweilen ein und verleihen der Umgebung ein angenehmes, fast parkähnliches Ambiente. Direkt angrenzend an das Wohnhaus befindet sich zudem eine weitere grüne Parkanlage, die den hohen Erholungswert dieser Lage zusätzlich unterstreicht.

Trotz der ruhigen Wohnlage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar. Die beliebte Wilmersdorfer Straße, eine der größten Einkaufsstraßen im Berliner Westen, bietet eine Vielzahl an Geschäften, Supermärkten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten. Auch zahlreiche Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im direkten Umfeld und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Deutsche Oper (U2) sowie der U-Bahnhof Bismarckstraße (U2/U7) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien sowie den nahegelegenen S-Bahnhof Charlottenburg. Von hier aus bestehen schnelle Verbindungen in die Berliner City, zum Zoologischen Garten, zum Kurfürstendamm, zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen BER.

Auch die Freizeitmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen. Neben zahlreichen Restaurants, gemütlichen Cafés und kleinen Boutiquen prägen kulturelle Einrichtungen, Fitnessstudios sowie die weitläufigen Grünflächen rund um das Schloss Charlottenburg das Wohnumfeld. Die Mischung aus historischer Architektur, gepflegten Straßen und urbaner Infrastruktur macht Charlottenburg seit Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen Berlins.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, unmittelbarer Parknähe, exzellenter Infrastruktur und erstklassiger Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die das Leben im Berliner Westen mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität genießen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Hinterhof



ruhige Straße

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse

WOHNUNG 13

Flur	9.53 m ²
Bad	12.51 m ²
Wohnküche	26.21 m ²
Zimmer	16.18 m ²
Schlafzimmer	20.53 m ²
Gesamt	85.96 m²

