

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Bezugsfreie Wohnung | vollmöbliert | TG-Stellplatz optional | provisionsfrei | Berlin-Westend



Objekt-Nr. **OM-469858**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **198.500 €**

Tharauer Allee 11
14055 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	18.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine bezugsfreie Eigentumswohnung, im Dachgeschoss (2.OG) eines Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohnungen.

Die Wohnung ist gepflegt und wurde 2025 neu möbliert und ausgestattet. Sie war kurzzeitig vermietet und ist nun bezugsfrei. Dies ermöglicht sowohl einen sofortigen Einzug oder eine Neuvermietung. Durch die Vollaussstattung (inkl. Bettzeug, Handtücher, Geschirr etc.) eignet sich die Wohnung ideal für die lukrative Kurzzeitvermietung.

Die Wohnfläche von rund 45m² verteilt sich auf den Flur, das Tageslichtbad, das Schlafzimmer, die Küche und das geräumige Wohn- und Esszimmer.

Die WEG ist gut verwaltet. Das Hausgeld beträgt lediglich 207€ inkl. Heizkosten und es stehen keine Sonderumlagen an.

Der Wohnung zugehörig ist ein eigener, großer Kellerraum.

Es wurde ein Restnutzungs-dauergutachten erstellt, was bei Vermietung eine höhere Abschreibung ermöglicht.

Außerdem kann bei Bedarf direkt gegenüber des Hauses ein KFZ-Stellplatz für 19.800€ hinzuerworben werden. Dieser ist ebenfalls derzeit nicht vermietet.

Besichtigungen sind täglich bis 03.07.2026 möglich, dann erst wieder ab 13.07.2026.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat aus Eigenbestand. Ihr Ansprechpartner Herr Seibert 0151-58865707

Lage

Die Tharauer Allee befindet sich im begehrten Berliner Ortsteil Westend (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) und zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Wohnlage aus. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Altbauten, viel Baumbestand und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bus- und U-Bahn-Anschlüsse befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Auch mit dem Auto ist die Lage optimal – die Stadtautobahn A100 sowie die AVUS (A115) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Für Freizeit und Erholung bieten der Grunewald, der Olympiapark und mehrere kleinere Grünanlagen vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Sporttreiben und Entspannen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht die Lage besonders attraktiv für Mieter, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Tharauer Allee is located in the sought-after Berlin district of Westend (Charlottenburg-Wilmersdorf) and is characterized by its quiet, green residential area. The surroundings are dominated by well-maintained old buildings, lots of trees, and a pleasant, established neighborhood.

Public transport connections are excellent: bus and underground stations are within walking distance, providing quick access to Berlin city center and major transport hubs. The location is also ideal for car travel – the A100 city highway and the AVUS (A115) are just a few minutes away.

Shops for daily needs, restaurants, cafés, doctors, and pharmacies are located in the immediate vicinity. For leisure and recreation, the Grunewald forest, the Olympic Park, and several smaller green spaces offer a wide range of opportunities for walking, sports, and relaxation.

The combination of a quiet residential atmosphere, good infrastructure, and natural surroundings makes the location particularly attractive for tenants who want to combine urban living with a high quality of life.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	198,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Schlafen

Exposé - Galerie



Kochen



Essen & Arbeiten

Exposé - Galerie



Essen/Wohnen



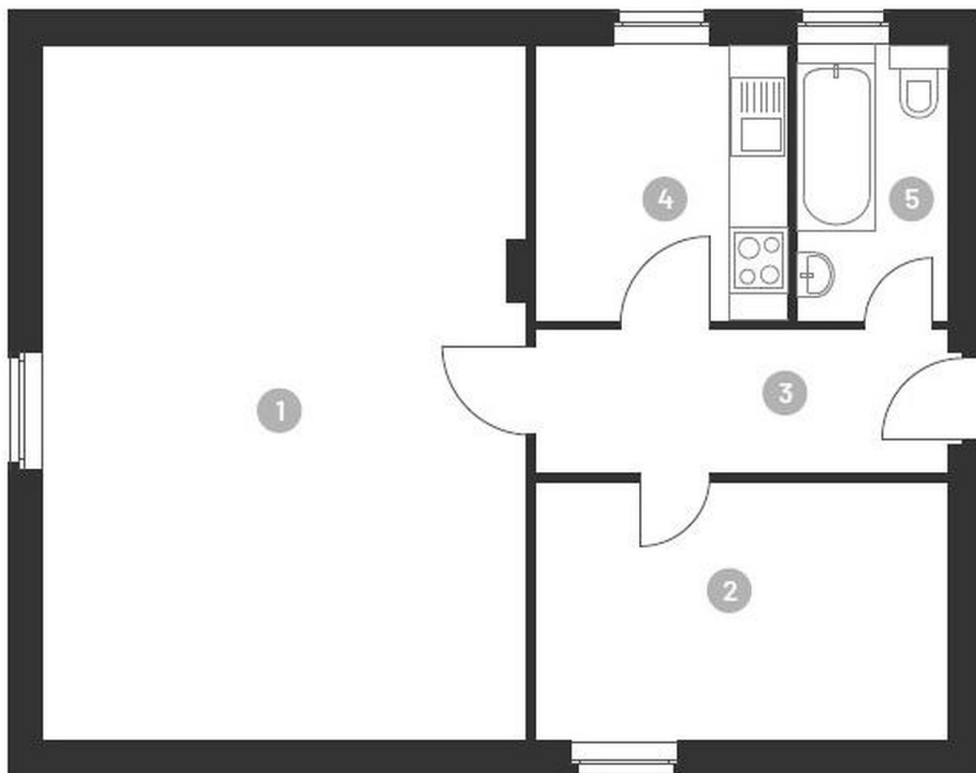
Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Eingang/Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss