

Exposé

Wohnung in Berlin

Vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in Berlin-Charlottenburg



Objekt-Nr. OM-469972

Wohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:
Eva-Maria Lieberam

Herschelstr. 2
10589 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1927	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,80 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines charmanten Berliner Altbaus aus dem Jahr 1927 in begehrter Wohnlage von Berlin-Charlottenburg.

Mit einer Wohnfläche von ca. 55,8 m² überzeugt die Wohnung durch ihren klassischen Altbaucharakter, eine funktionale Raumaufteilung sowie helle und großzügig wirkende Räume. Zur Ausstattung gehören ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine große Wohnküche, ein Tageslichtbad, ein Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist seit dem 01.04.2014 zuverlässig vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 517,19 €, die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.07.2024. Damit eignet sich die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die eine langfristig vermietete Wohnung in einer gefragten Berliner Wohnlage suchen.

Die Wohnung ist Bestandteil einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft. Sämtliche für den Verkauf relevanten Unterlagen – darunter Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnungen, Eigentümerversammlungsprotokolle und Energieausweis – liegen vollständig vor und können bei ernsthaftem Kaufinteresse eingesehen werden.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch die Eigentümergesellschaft.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen durchdachten Grundriss mit einer klaren Trennung von Wohn- und Schlafbereich. Die großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Das helle Wohnzimmer mit den typischen Altbaufenstern und dem schönen Holzdielenboden schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den klassischen Altbaucharakter der Wohnung. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie einen geräumigen Flur mit guten Stellmöglichkeiten. Der Balkon ist zum ruhigen, begrünten Innenhof ausgerichtet und lädt zum Verweilen ein. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad

Sonstiges

BCT Berlin Real Estate GmbH & Co.KG

Sundgauerstr. 105c

14169 Berlin

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Herschelstraße im beliebten Berliner Ortsteil Charlottenburg – einer gewachsenen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants des täglichen Bedarfs. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der U-Bahnhof Mierendorffplatz (U7) ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Jungfernheide mit U-Bahn-, S-Bahn-, Regionalbahn- und Busanschlüssen bietet eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zum Flughafen BER.

Erholungsmöglichkeiten bieten das nahe gelegene Spreeufer, der Schlosspark Charlottenburg und der weitläufige Volkspark Jungfernheide. Die Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und zahlreichen Grünflächen macht diesen Standort besonders attraktiv.

Auch mit dem Pkw besteht durch die nahe gelegene Stadtautobahn A100 eine sehr gute Anbindung an alle Berliner Bezirke und das Umland.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Flur

