

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

5Z Wohnung 5 Room Apartment _Siemensstadt



Objekt-Nr. OM-470716

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:
Stanislav Gempel

13629 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	257 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 84,24 m² große Erdgeschosswohnung im historischen Ensemble der Siemensstadt. Die Wohnung ist aktuell in 5 Zimmer ohne separates Wohnzimmer aufgeteilt und bietet damit ein ideales Grundriss-Konzept für eine Wohngemeinschaft (WG) oder individuelles Wohnen.

Die Einheit befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Je nach gewünschtem Raumkonzept (z. B. Zusammenlegung von Zimmern zu einem großen Wohnbereich) werden die Sanierungskosten auf ca. 60.000 EUR Brutto veranschlagt. Ein gemeinschaftlicher Gartenanteil ergänzt dieses attraktive Angebot.

For sale is a spacious ground-floor apartment of approx. 84.24 m² in the historic Siemensstadt district. The unit is currently configured into 5 rooms without a separate living room, making it an excellent candidate for a shared apartment (WG) or bespoke residential layouts.

The property is in need of renovation. Depending on the chosen design concept (e.g., combining rooms to create a large living area), renovation costs are estimated at approximately €60,000 gross. A community garden area completes this offer.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Barrierefrei

Lage

Die Lage bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Leben in der City West und hohem Freizeitwert:

Parken: Kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Öffentlicher Nahverkehr: Unmittelbare Nähe zur U7 (U-Bhf Siemensdamm). Der Kurfürstendamm ist in nur ca. 10 Minuten erreichbar. Hervorragende Anbindung an den ICE-Bahnhof Spandau, den Hauptbahnhof, die Ringbahn sowie diverse Buslinien.

Auto: Schnelle Erreichbarkeit der Berliner Stadtautobahn.

Freizeit & Kultur: Der Freizeitpark Jungfernheide liegt direkt gegenüber. Das Schloss Charlottenburg sowie das Olympiastadion (ca. 20 Min.) befinden sich in der nahen Umgebung.

Finanzielle Eckdaten:

Hausgeld: 257,00 € monatlich.

Instandhaltungsrücklage: Die Gemeinschaft verfügt über eine sehr solide Rücklage von ca. 175.075 € (Stand 31.12.2024).

Located in Berlin's City West, the property combines excellent infrastructure with proximity to nature:

Parking: Free parking available directly in front of the building.

Public Transport: Located directly at the U7 station (Siemensdamm). Kurfürstendamm is reachable in about 10 minutes. Excellent connections to ICE Spandau, Central Station (Hauptbahnhof), the Ring-Bahn, and various bus lines.

Car: Easy access to the Berlin city highway (Stadtautobahn).

Leisure & Culture: Jungfernheide park is directly opposite. Charlottenburg Palace and the Olympic Stadium (approx. 20 mins) are nearby.

Financial Overview:

Monthly Service Charge (Hausgeld): €257.00.

Maintenance Reserve: The association holds a strong reserve of approx. €175,075 (as of Dec 31, 2024).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



EG links

13629 Berlin

1	Flür 1	10,45 m ²
2	Flür 2	4,7 m ²
3	Küche	9,9 m ²
4	Bedezimmer 1	3,6 m ²
5	Bedezimmer 2	3,3 m ²
6	Zimmer 1	8,27 m ²
7	Zimmer 2	8,15 m ²
8	Zimmer 3	10,5 m ²
9	Zimmer 4	10,4 m ²
10	Zimmer 5	14,97 m ²
11	Garten	

Gesamt 84,24 m²



EG links

Grundrissvorschlag - Familie (4 Personen)

13629 Berlin

1	Diele / Flur	ca. 9,5 m ²
2	Wohnzimmer	ca. 19,5 m ²
3	Küche / Essbereich	ca. 11,0 m ²
4	Familienbad	ca. 5,1 m ²
5	Gäste-WC	ca. 2,3 m ²
6	Elternschlafzimmer	ca. 14,8 m ²
7	Kinderzimmer 1	ca. 11,0 m ²
8	Kinderzimmer 2	ca. 11,0 m ²
9	Garten	—

Gesamt ca. 84 m²

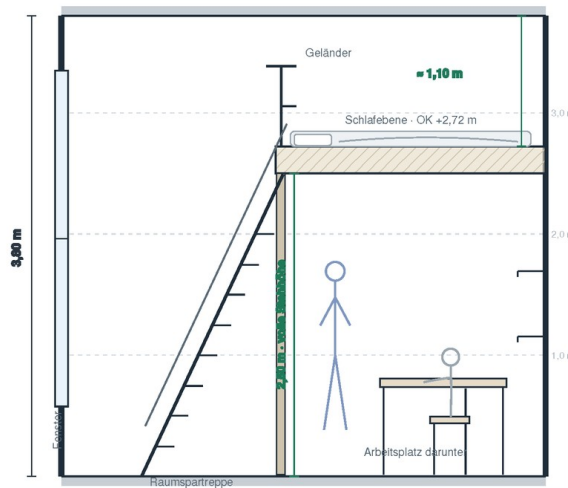
Wohnfläche unverändert - Flächen sind Richtwerte des Vorschlags

Beide Kinderzimmer mit fester Hochebene: Schlaf-
ebene oben (+2,72 m), 2,50 m freie Stehhöhe darunter.

Exposé - Grundrisse

Kinderzimmer — feste Hochebene

Schnitt - Einbau-Schlafebene bei 3,80 m Deckenhöhe



Feste Hochebene

Einbau-Schlafebene - volle Stehhöhe darunter

Deckenhöhe	3,80 m
Hochebene-Oberkante	+ 2,72 m
Lichte Höhe darunter	2,50 m
Kopffreiheit Schlafebene	≈ 1,10 m
Schlaffläche	ca. 2,9 × 2,1 m (~6 m ²)
Zugang	Raumspartreppe

Unter der Ebene bleibt volle Stehhöhe (2,50 m) — ein vollwertiger Arbeits- und Spielbereich. Oben eine fest eingebaute Schlafebene über ~6 m², deutlich großzügiger als ein Möbel-Hochbett.

Baurechtlich / Ausführung (Berlin)

- 2,50 m lichte Höhe unter der Ebene → Aufenthaltsqualität erfüllt (§ 48 BauO Bin).
- Offene Empore zählt nicht als zusätzliches Geschoss.
- Fester Einbau: Statik/Auflager, Absturzsicherung (Geländer) und Trittschall beachten.

Gilt für beide Kinderzimmer (je ca. 11 m²).