

Exposé

Wohnung in Berlin

**KUDAMM | Hektorstraße | sanierte Altbauwohnung |
bezugsfertig 30.09.26 | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-474952

Wohnung

Verkauf: **488.500 €**

10711 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahmedatum	30.09.2026
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	261 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Altbauwohnung befindet sich in einem gepflegten Gründerzeithaus aus dem Jahr 1905 und verbindet den Charakter klassischer Berliner Altbauarchitektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Das Gebäude empfängt Bewohner und Besucher mit einem gepflegten Entrée und den typischen Merkmalen der Berliner Gründerzeit. Die Wohnung selbst liegt ruhig im 2. Obergeschoss des Seitenflügels und ist zum begrünten Innenhof ausgerichtet. Dadurch entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer seltenen Kombination aus zentraler urbaner Lage und abgeschirmter Ruhe.

Die Wohnung wird derzeit umfassend modernisiert und wird zum 30.09.2026 schlüsselfertig an den neuen Erwerber übergeben. Ziel der Sanierung ist es, die historischen Qualitäten des Altbaus mit einer modernen und funktionalen Ausstattung zu verbinden.

Auf ca. 70 m² Wohnfläche entsteht eine gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohn- und Essbereich sowie integrierter Küche. Die geplante Raumaufteilung umfasst zudem ein ruhiges Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, sowie ein modernes Tageslichtbad mit versteckter Nische für Waschmaschine und Trockner.

Ein besonderer Vorteil ist der zum Innenhof ausgerichtete Balkon, der einen zusätzlichen privaten Außenbereich bietet und den ruhigen Charakter der Wohnung unterstreicht.

Der dargestellte Grundriss basiert auf der aktuellen Sanierungsplanung. Abhängig vom Baufortschritt und den technischen Gegebenheiten können individuelle Anpassungen der Raumaufteilung berücksichtigt werden.

Ausstattung und Modernisierung

Die Wohnung wird vollständig modernisiert und schlüsselfertig übergeben. Die Sanierungsmaßnahmen umfassen die zeitgemäße Erneuerung der Wohnbereiche sowie die Herstellung eines modernen Bades. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, den typischen Altbaucharakter mit einer zeitgemäßen Ausstattung zu verbinden.

Die Einbauküche ist käuferseitig zu erbringen. Bei Planung und Auswahl kann gerne unterstützt werden.

Zur Wohnung gehören außerdem ein trockener Kellerraum sowie ein abschließbarer Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Aufgrund der umfassenden Modernisierung bestehen nach aktueller Einschätzung gute Voraussetzungen für eine Vermietung zu marktüblichen Konditionen.

Das Gebäude unterliegt weder dem Denkmal- noch dem Milieuschutz. Dadurch bestehen bei zukünftigen Veränderungen grundsätzlich weniger Einschränkungen als bei entsprechend geschützten Immobilien.

Die Eigentümergemeinschaft ist überwiegend durch Eigennutzer geprägt und befindet sich nach aktuellem Kenntnisstand in einer stabilen wirtschaftlichen Situation. Das monatliche Hausgeld beträgt 261 € inklusive Heizkosten. Eine Instandhaltungsrücklage ist vorhanden; größere geplante Instandsetzungsmaßnahmen oder Sonderumlagen stehen nicht an.

Fazit

Diese sanierte Altbauwohnung vereint die besonderen Qualitäten eines Berliner Gründerzeithauses mit einer modernen Wohnplanung und einer ruhigen Innenhoflage.

Die Kombination aus klassischer Altbauarchitektur, zeitgemäßer Modernisierung, flexiblem Grundriss und guter Eignung sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage macht diese Immobilie zu einer langfristig attraktiven Wohn- und Anlageoption.

Ausstattung

Die Wohnung wird vollständig und hochwertig saniert. Grundriss und Ausstattung kann noch weitestgehend mitbestimmt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei aus Eigenbestand. Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Ihr Ansprechpartner: Herr Seibert +49 151 - 588 657 07

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hektorstraße 5 im begehrten Berliner Ortsteil Halensee (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf), einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Westen. Die ruhige, von repräsentativen Altbauten und altem Baumbestand geprägte Wohnstraße verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Sie verbindet den Kurfürstendamm mit der Damaschkestraße und gehört zu den beliebtesten und etabliertesten Wohnadressen in Berlin.

Der Kurfürstendamm, Berlins bekannteste Einkaufs- und Flaniermeile, ist in unter einer Gehminuten erreichbar. Hier finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen, Supermärkte sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Für Erholung im Grünen sorgen der nahegelegene Halensee, der Lietzensee sowie der Grunewald mit seinen weitläufigen Spazier-, Lauf- und Radwegen. Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der S-Bahnhof Halensee sowie mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und darüber hinaus. Über die Stadtautobahn A100 besteht zudem eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Berliner Stadtgebiet sowie den Flughafen BER.

Familien profitieren von einem vielfältigen Angebot an Kindertagesstätten, Schulen und medizinischer Versorgung in der näheren Umgebung. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und exzellenter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Innenhof

Exposé - Galerie

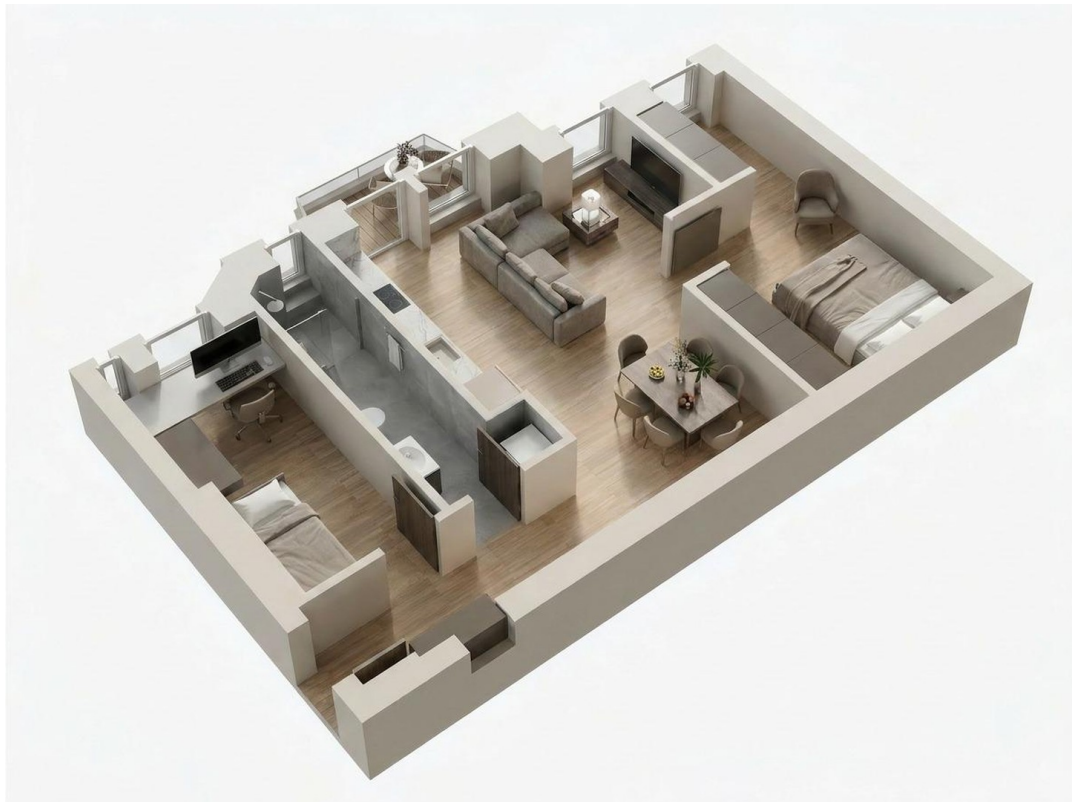


Innenhof



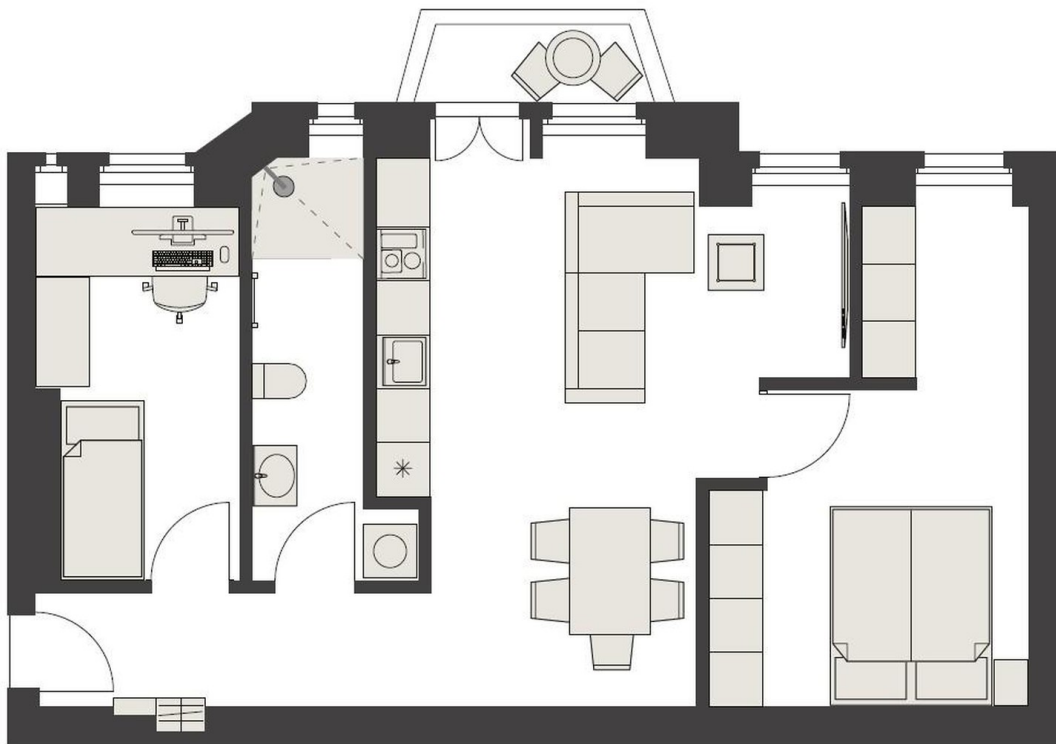
Sanierungsphase

Exposé - Galerie



Grundriss visualisiert

Exposé - Grundrisse



Grundrissvorschlag

Exposé - Grundrisse

