

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

**Provisionsfrei/Bezugsfertig - 98 qm DG ETW mit Aufzug/  
Balkon/PKW - 275 Meter zum Ku'damm**



Objekt-Nr. OM-293990

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
René Posser

Brandenburgische Straße 41  
10707 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	432 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geräumige und renovierte Eigentumswohnung

Dachgeschoss mit sehr großem Balkon

Aufzug

Wohnküche

Einbauküche, Bad mit Fenster, Mieterkeller

PKW-Stellplätze im Haus

Sofort Einzugsbereit

Keine Maklerprovision

Raumaufteilung (98 qm)

- Wohn-/Küche (43 qm)
- Zimmer zum Hof
- Zimmer zur Terrasse
- Badezimmer mit Fenster
- Balkon/Terrasse
- Privater Eingangsbereich
- + Privater Mieterkeller im Untergeschoss

Die Dachgeschosswohnung liegt zur ruhigen Paderborner Straße; Balkon/Terrasse zur Südseite

## Ausstattung

Praktische Ausstattung auf gutem Niveau

- Gut ausgestattete Einbauküche
- Inkl. Waschmaschine
- Bad mit Fenster, modern eingerichtet mit Dusche

Schiebetüren aus Glas

- Zu den Zimmern und zum Bad

Hochwertige Kunststofffenster

- Große bodentiefe Fensterfront zum Balkon
- Sonnen-/Blickschutz: Lamellen an der großen Fensterfront
- Funktionstüchtige neuwertige Fenster
- Schall- und wärme geschützt
- Schalosien und Insektenschutz

Fußböden

- Laminat und Stein

Deckenbeleuchtung

Elektrik

- Zeitgemäß und funktionstüchtig
- Praktische Steckdosenverteilung

Balkon mit Markise

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Teamcreb Immobilienmanagement GmbH

Allee der Kosmonauten 111

12681 Berlin

+49 30 844 19 461

office@teamcreb.de

www.teamcreb.de

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Registernummer: HRB 227158 B

Aufsichtsbehörde für die Zulassung gemäß § 34c GewO

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Abteilung Immobilien und Verkehr

Ordnungsamt (Gewerbe)

Finanzamt für Körperschaften

Steuernummer 37/555/51510

## Lage

City Wohnen in Wilmersdorf

- Umfeld Kurfürstendamm
- 275 Meter bis zum Kurfürstendamm
- Hervorragender ÖPNV

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



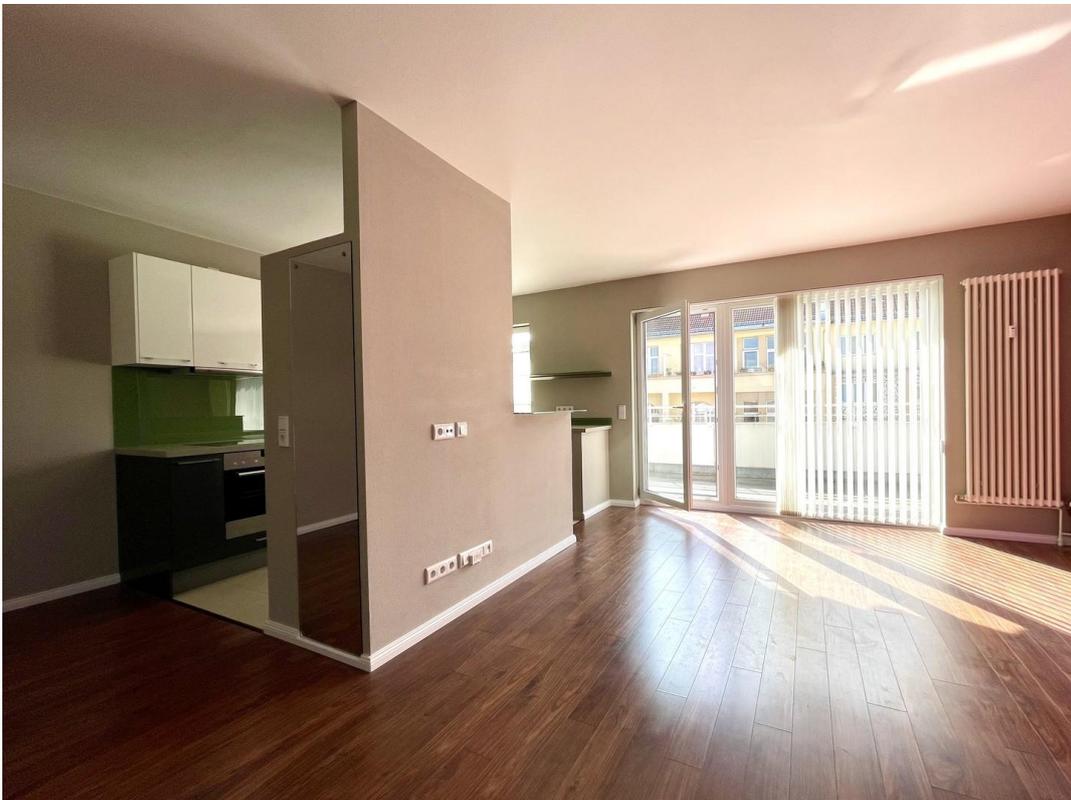
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



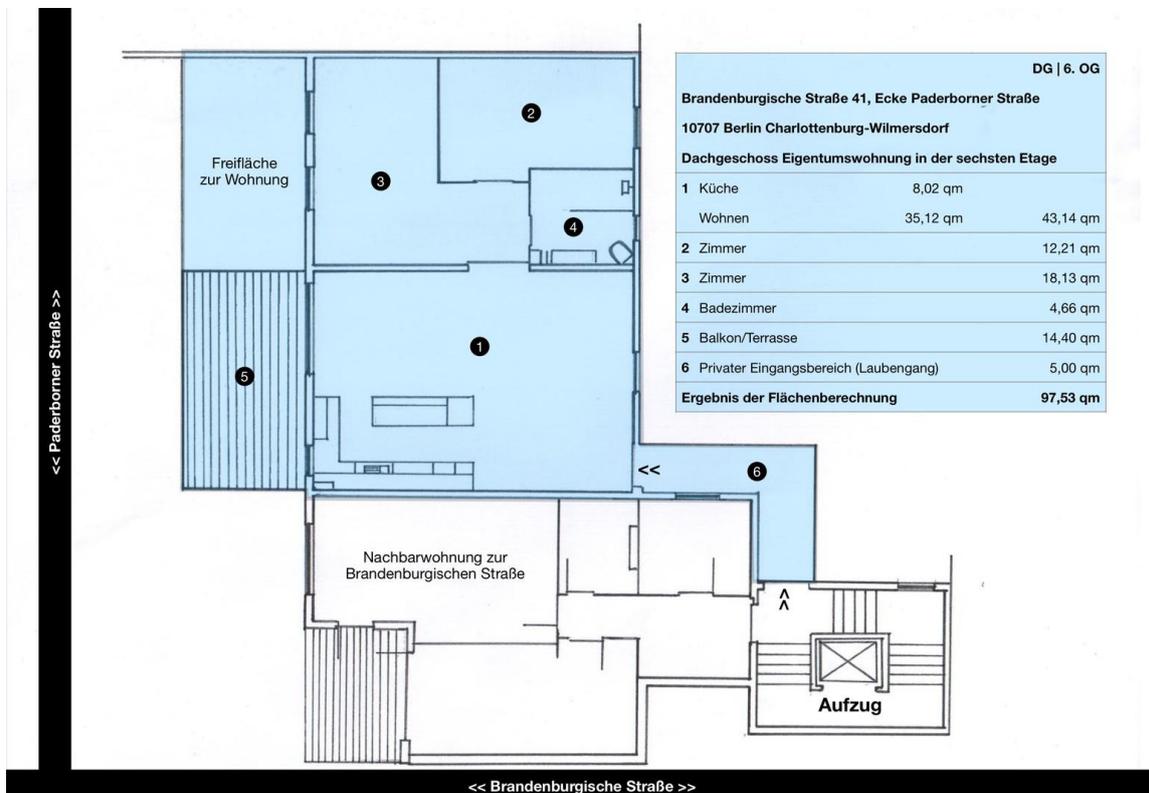
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



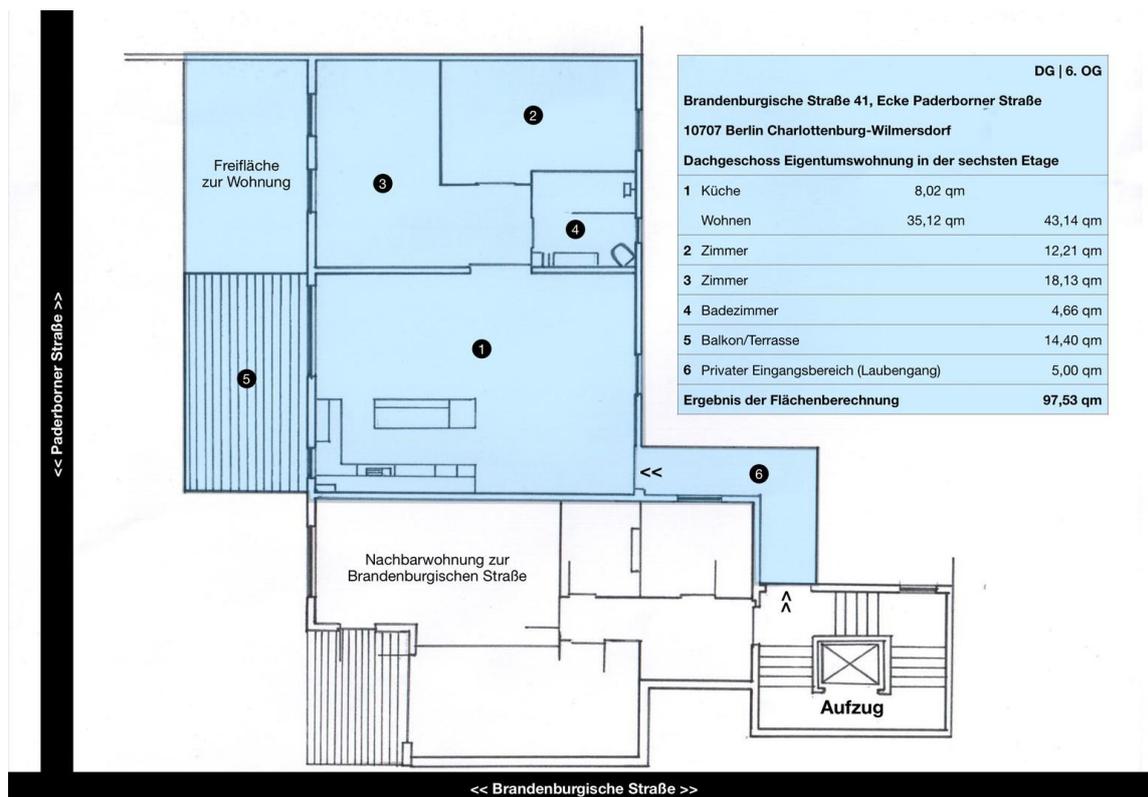
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

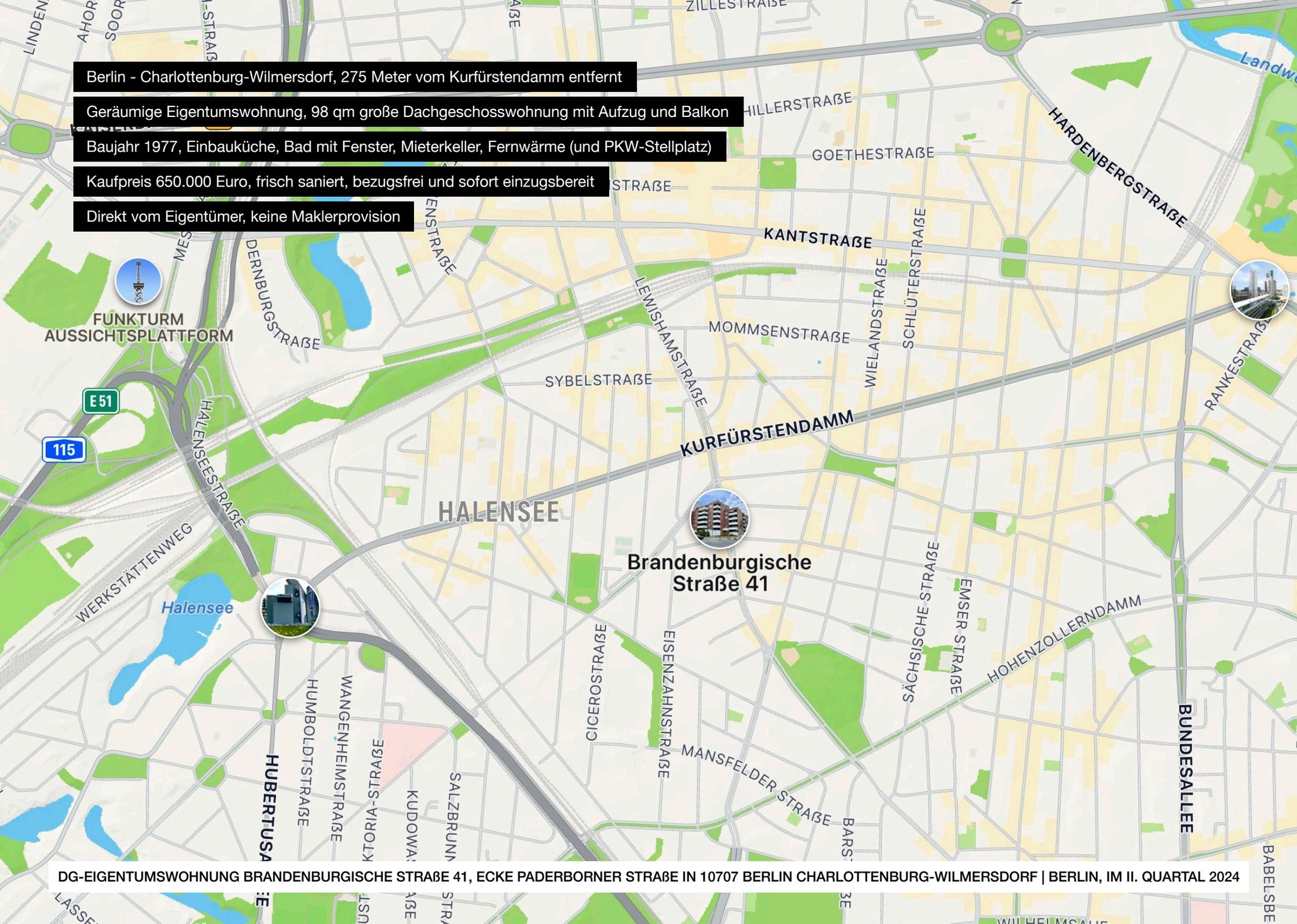
Berlin - Charlottenburg-Wilmersdorf, 275 Meter vom Kurfürstendamm entfernt

Geräumige Eigentumswohnung, 98 qm große Dachgeschosswohnung mit Aufzug und Balkon

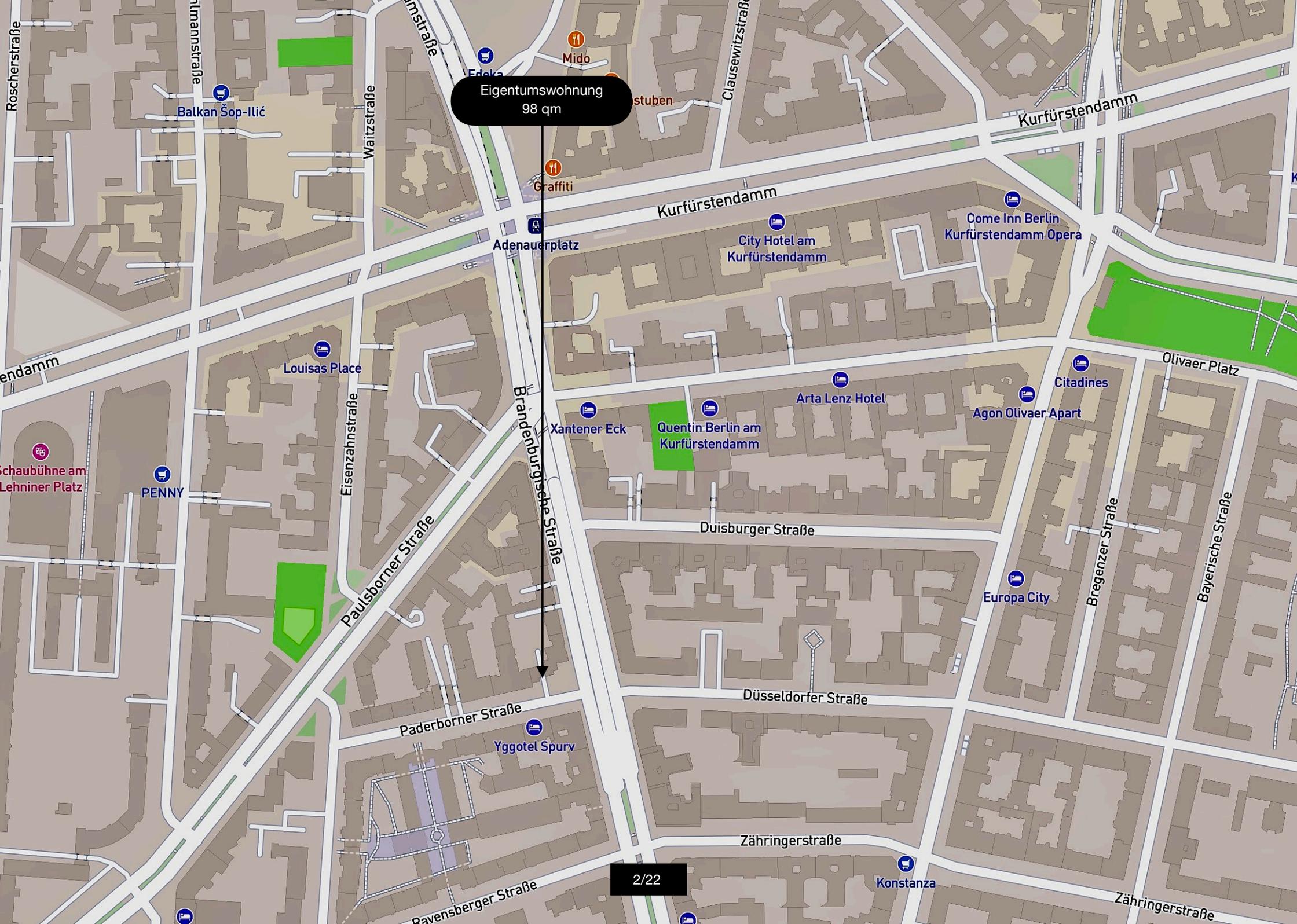
Baujahr 1977, Einbauküche, Bad mit Fenster, Mieterkeller, Fernwärme (und PKW-Stellplatz)

Kaufpreis 650.000 Euro, frisch saniert, bezugsfrei und sofort einzugsbereit

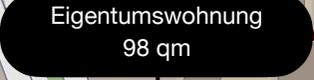
Direkt vom Eigentümer, keine Maklerprovision



DG-EIGENTUMSWOHNUNG BRANDENBURGISCHE STRAÙE 41, ECKE PADERBORNER STRAÙE IN 10707 BERLIN CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF | BERLIN, IM II. QUARTAL 2024



Eigentumswohnung  
98 qm



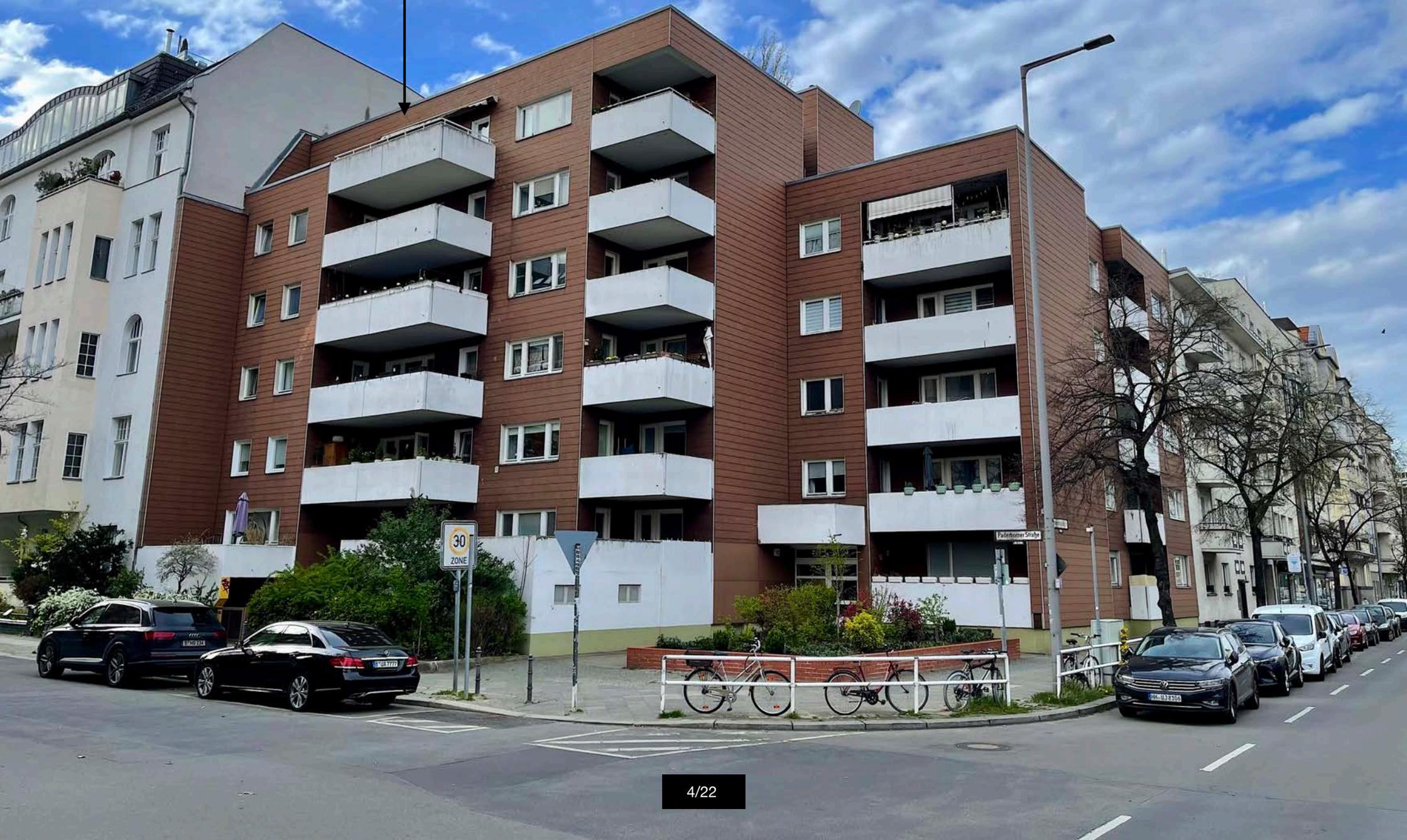
Eigentumswohnung  
98 qm



Eigentumswohnung  
98 qm

Kurfürstendamm

Eigentumswohnung  
Kaufpreis 650.000 Euro  
98 qm

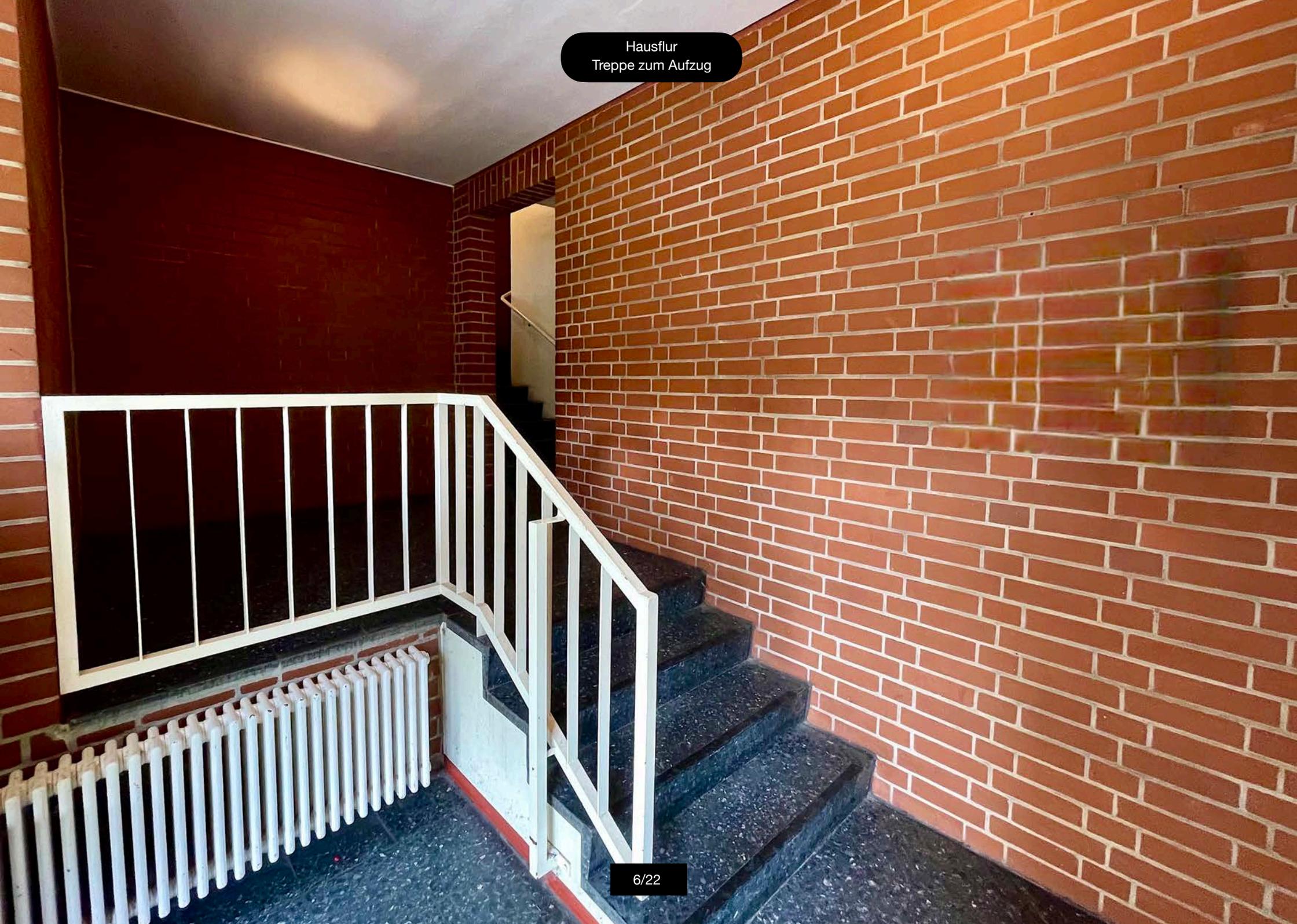


Hauseingang  
Vorgarten

5/22

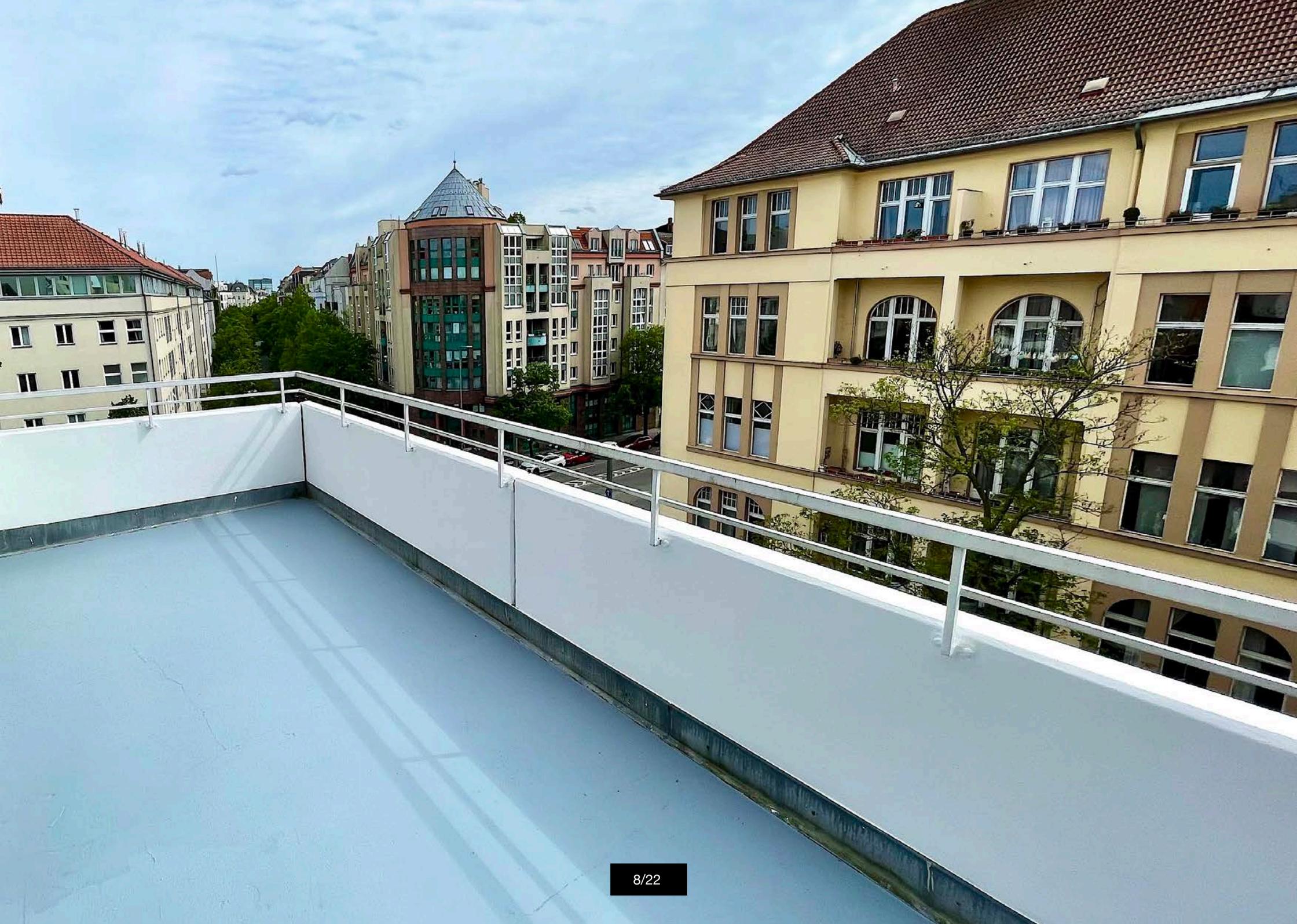


Hausflur  
Treppe zum Aufzug



Ausblick vom  
Balkon (14,40 qm)



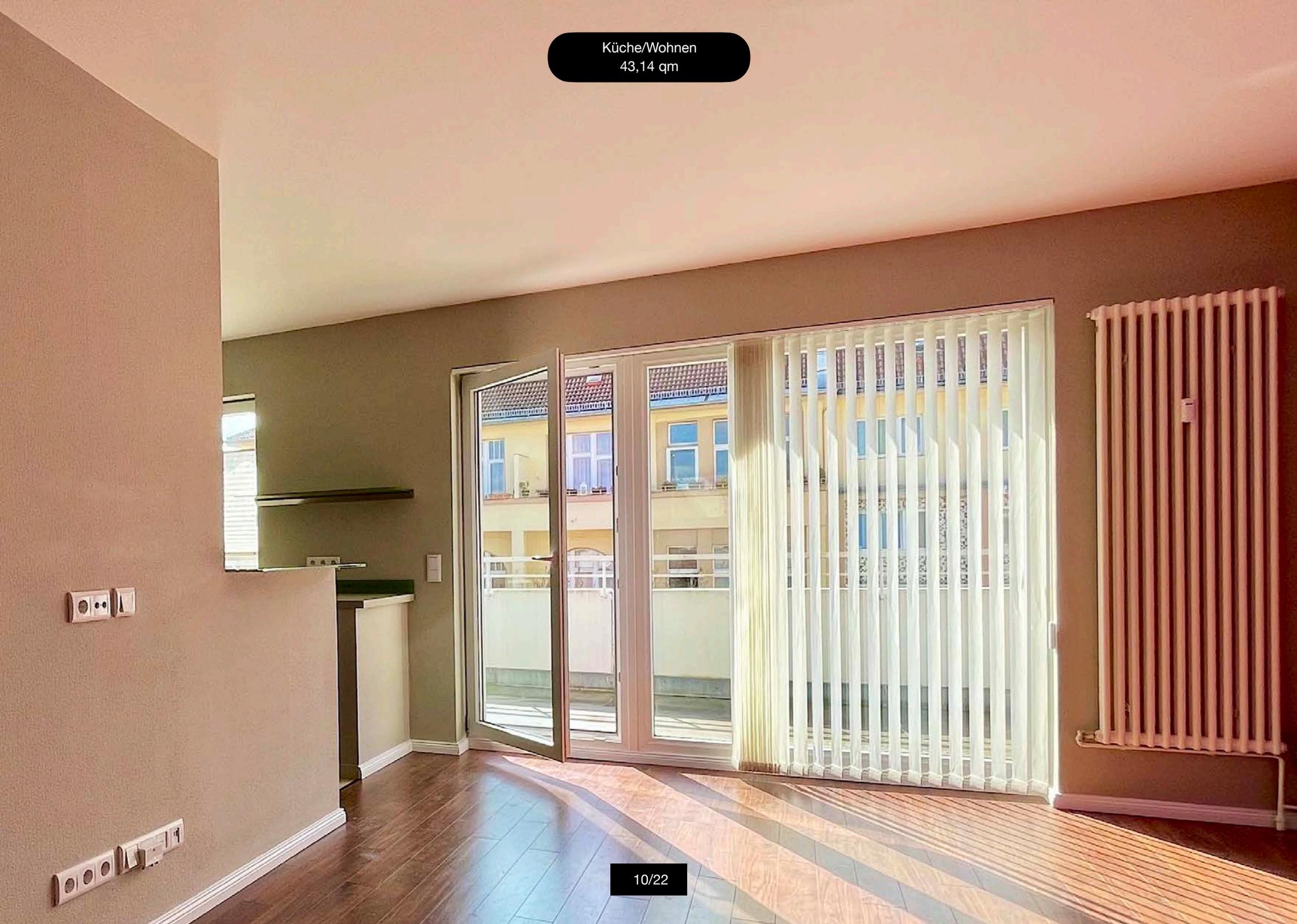




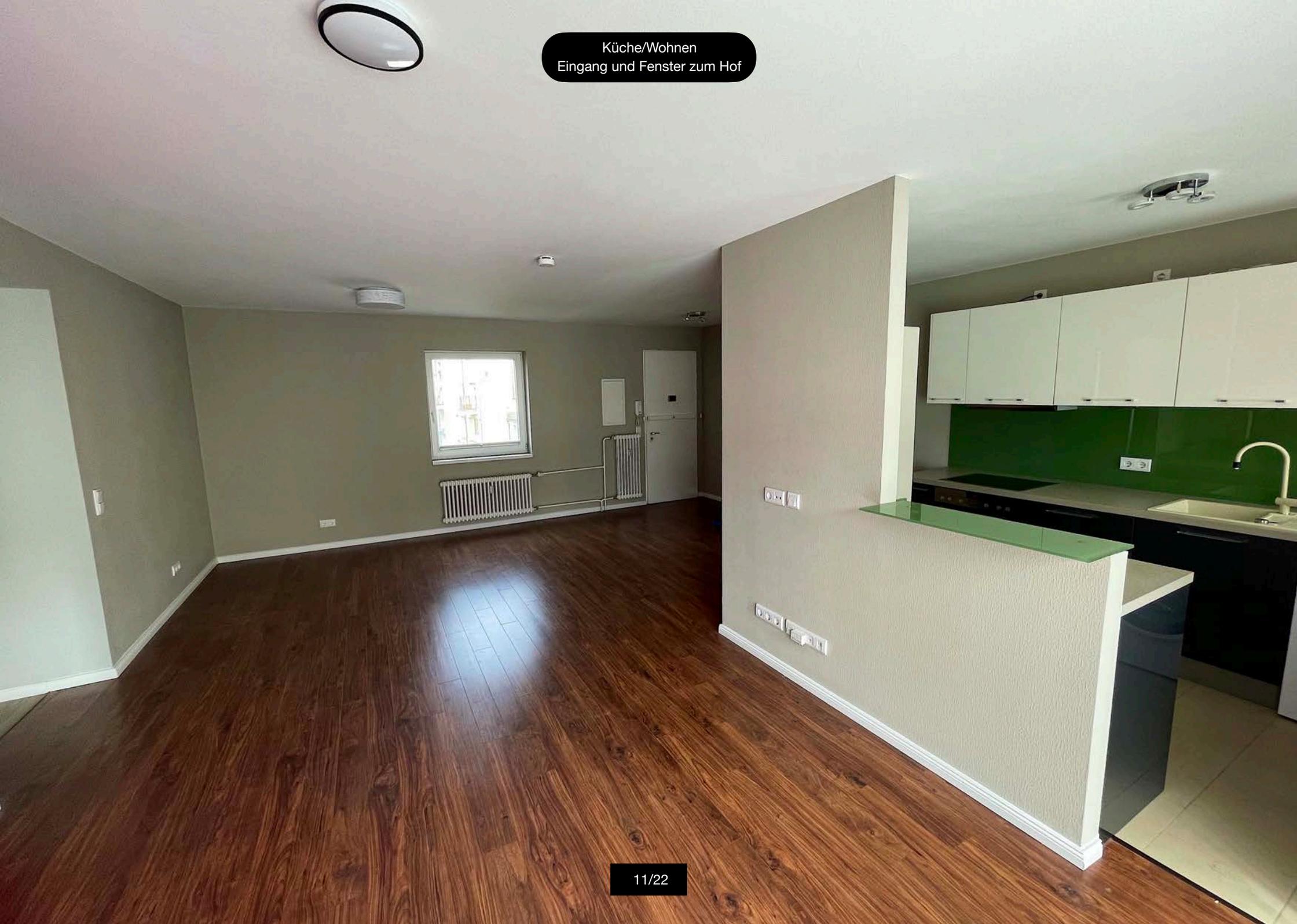
Freifläche



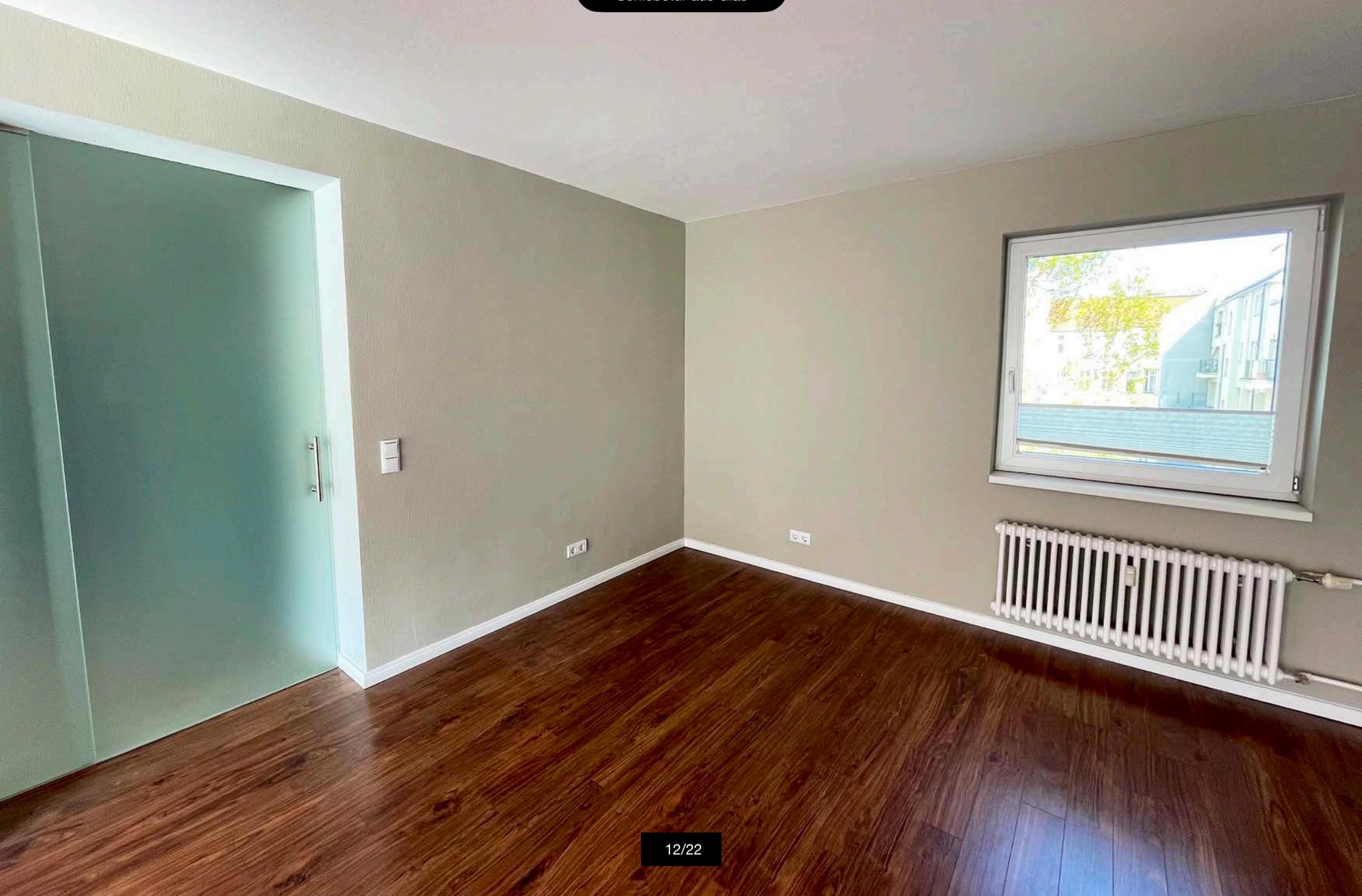
Küche/Wohnen  
43,14 qm



Küche/Wohnen  
Eingang und Fenster zum Hof



Küche/Wohnen  
Schiebetür aus Glas



Küche/Wohnen  
Einbauküche

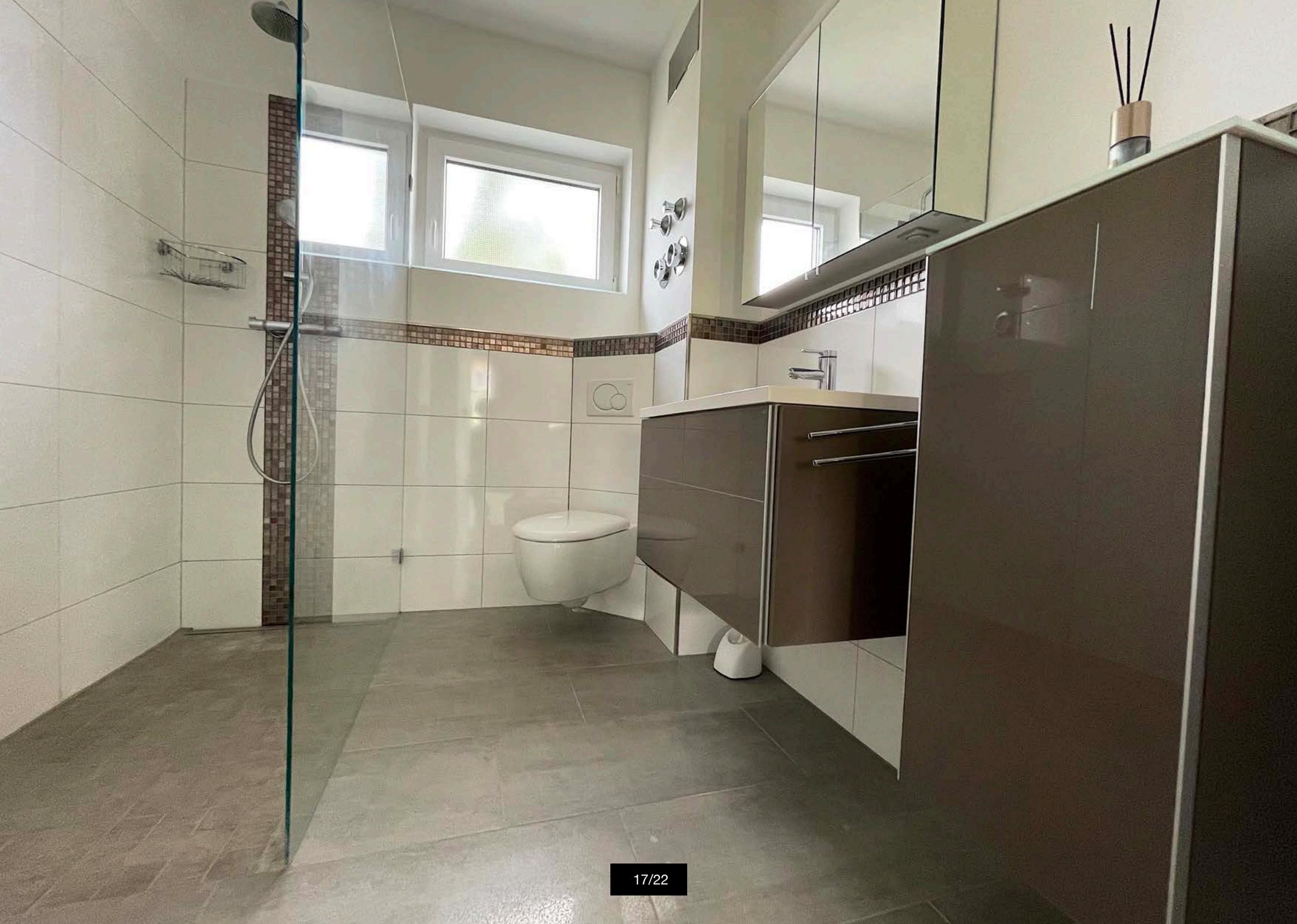




Badezimmer  
4,66 qm





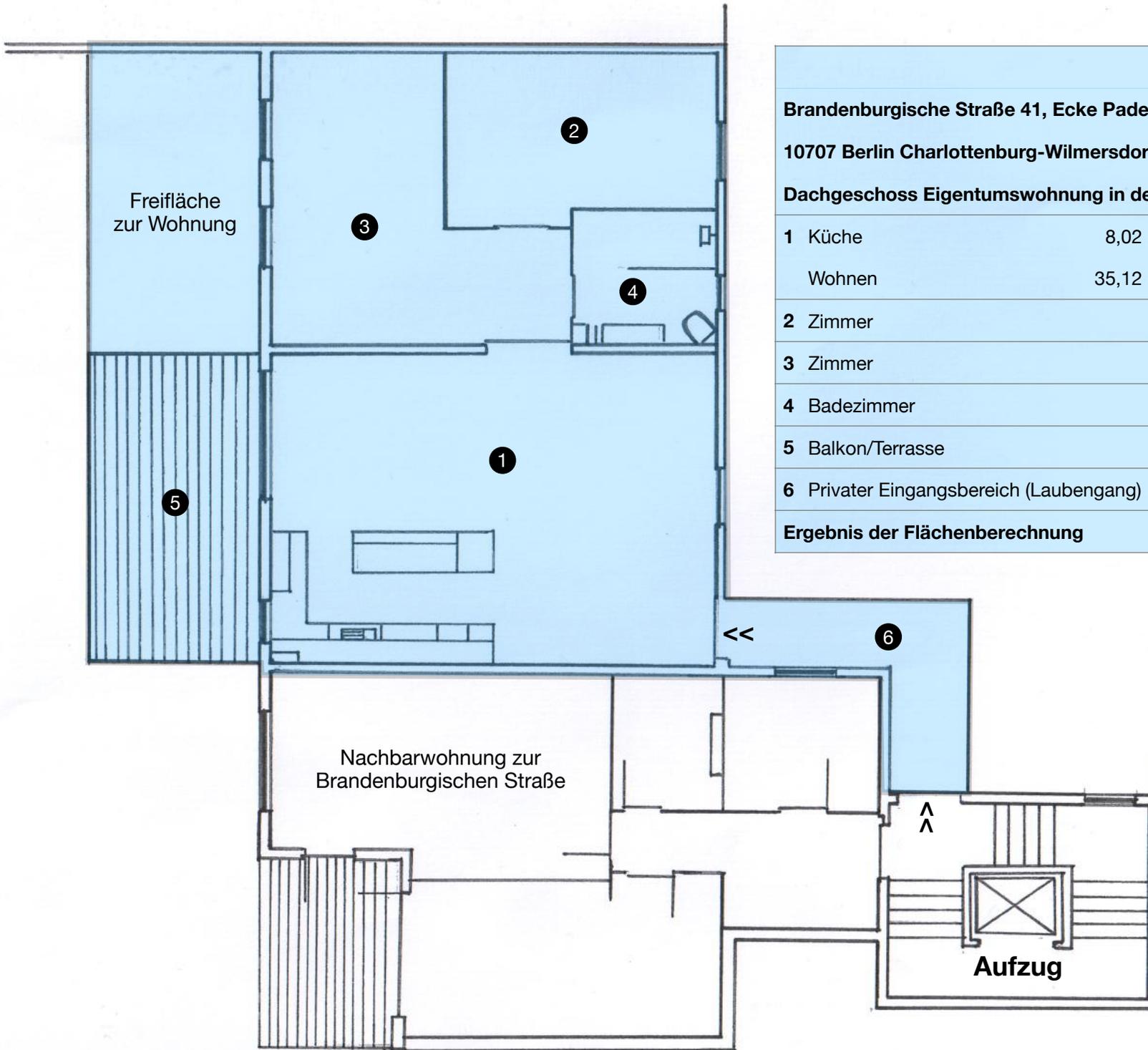


2. Zimmer zum Hof  
12,21 qm



3. Zimmer zur Freifläche  
18,13 qm





DG | 6. OG

Brandenburgische Straße 41, Ecke Paderborner Straße

10707 Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf

Dachgeschoss Eigentumswohnung in der sechsten Etage

1	Küche	8,02 qm	
	Wohnen	35,12 qm	43,14 qm
2	Zimmer		12,21 qm
3	Zimmer		18,13 qm
4	Badezimmer		4,66 qm
5	Balkon/Terrasse		14,40 qm
6	Privater Eingangsbereich (Laubengang)		5,00 qm
<b>Ergebnis der Flächenberechnung</b>			<b>97,53 qm</b>

✓ Aufzug bis ins Dachgeschoss (Standort im Hausflur, vgl. Seite 20)	✓ Fussbodenbelag: Steinfliesen und hochwertiges Laminat
✓ Modernisiertes Bad, zeitgemäße Armaturen, Tageslicht, vgl. Seite 15/17	✓ Heizkörper sind überarbeitet und funktionstüchtig
✓ Balkon mit Markise plus Freifläche, Ausblick vgl. Seite 7/9	✓ Heizung: Gaszentralheizung, energieeffiziente Fernwärme
✓ Briefkastenanlage am und im Eingangsbereich des Hauses	✓ Wohnungstür (doppelt verschließbar)
✓ Grünflächen vor dem Gebäude und Garten mit Baumbestand im Hof	✓ Elektronischer Türspion an der Wohnungstür
✓ Dach und Keller sind sauber und trocken	✓ Klingeltableau mit Gegensprechanlage
✓ Dachgeschoss ist ausgebaut (weitere Baureserven sind nicht vorhanden)	✓ Mieterkeller (Technikräume/Abstellflächen für alle Nutzer) im Untergeschoss
✓ Deckenbeleuchtung in allen Einzelräumen	✓ Privater Mieterkeller zur Eigentumswohnung im Untergeschoss
✓ Hausgeld, vgl. unten stehender nachrichtlicher Vermerk	✓ Mülleinhausung im Innenhof
✓ Einbauküche in der Wohn-Küche, vgl. Seite 10/11 und 13/14	✓ PKW-Stellplätze (überdacht im Hof) können angemietet werden
✓ Einbauküche, inkl. Kühlschrank, Herd/Dunstabzug, Waschmaschine u.dgl.	✓ Gläserne Schiebetüren im Wohnraum und Bad, vgl. Seite 12 und 15/17
✓ Elektrik, zeitgemäß und funktionsfähig sowie moderne Steckdosen-Verteilung	✓ Große bodentiefe Fensterfront zum Balkon mit Lamellenvorhang, vgl. Seite 10
✓ Fahrradständer (überdacht) im Innenhof	✓ Treppenaufgänge im Hausflur in rotem Backstein
✓ Fenster: Hochwertige und voll funktionstüchtige Kunststofffenster	✓ Feuermelder
✓ Fenster: Doppelverglasung mit Schallschutz	✓ Türen und Beschläge funktionstüchtig und hochwertig
✓ Fenster: Schalosien und Insektenschutz	✓ Warmwasser (zentral)
✓ (Haus-) Flurbeleuchtung ist vorhanden und funktionsfähig	✓ Wände/Decken überarbeitet und trocken (keine Schimmelbildung)
✓ Hausgeld, monatlich 432 Euro	✓ Energieausweise liegt vor, vgl. Angaben auf dem Immobilien-Portal
<p>▶ <b>Kaufpreis im Marktvergleich, Quelle IS24 im II. Quartal 2024</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Der Mittelwert betrifft vollständig renovierte Einheiten</b></li> </ul>	<p>▶ <b>  von 3.800 Euro/qm - Mittelwert 6.575 Euro/qm - bis 10.700 Euro/qm  </b>  <b>&gt; Median 4.900 Euro/qm - Angebot 6.633 Euro/qm - bis 8.250 Euro/qm &lt;</b></p>

### Immobilienangebot

Brandenburgische Straße 41, Paderborner Straße in 10707 Berlin (Wilmersdorf)  
Kaufpreis 650.000 Euro - 98 qm große Eigentumswohnung im Dachgeschoss in der 6. Etage  
Inklusive Aufzug, Balkon, Einbauküche, Bad mit Fenster (PKW-Stellplatz)  
Sofort einzugsbereit - Direkt vom Eigentümer - Keine Maklerprovision

### Kontaktdaten

Teamcreb Immobilienmanagement GmbH, Allee der Kosmonauten 111 in 12681 Berlin  
[www.teamcreb.de](http://www.teamcreb.de) | +49 30 844 19 461 | [office@teamcreb.de](mailto:office@teamcreb.de)

