



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Erker in Westausrichtung in besten Lage nahe Savignyplatz



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSWZ24036	<b>Datum:</b>	09.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Ort:</b>	10623 Berlin / Charlottenburg	<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenoviert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	549.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	293,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2024-04-13
<b>Jahrgang:</b>	2008	<b>Baujahr Heizung:</b>	2001
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	122.50 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Impetus-Grundbesitz GmbH	<b>Name:</b>	Frederik Sallinger
<b>Straße:</b>	Berliner Straße 10	<b>Ort:</b>	14169 Berlin
<b>Telefon:</b>	+49 30 22 00 42 90	<b>E-Mail:</b>	zehlendorf@kensington-international.com
<b>www:</b>	<a href="https://kensington-berlin.de/showroom-zehlendorf">https://kensington-berlin.de/showroom-zehlendorf</a>		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Suchen Sie eine Wohnung in einer Wohnlage, die den urbanen Lifestyle des alten West-Berlins wie kaum eine andere verkörpert, und das in einem lebendigen, überaus beliebten Umfeld? Schätzen Sie zudem den dezenten Charme der 50er Jahre? Dann sind Sie hier genau richtig! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – mitten in einem der begehrtesten Kieze Charlottenburgs.

Das gesamte Gebäude aus dem Jahr 1957 verkörpert den zeitlosen Charakter der Nachkriegsmoderne und überzeugt mit einer hohen Wohnqualität. Die angebotene Wohnung, mit einer großzügigen Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup>, bietet Ihnen einen idealen Rückzugsort in einem angenehmen und gepflegten Wohnumfeld.

Die im 3. Obergeschoss gelegene Zwei-Zimmer-Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss. Ein echtes Highlight ist der großzügige Erker, der den Wohnbereich geschickt strukturiert und zugleich optisch vergrößert. Die große Fensterfront lässt reichlich Tageslicht einströmen und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Kaminofen sorgt, wann immer gewünscht, für eine besonders behagliche Stimmung. Hochwertige Parkettböden, gespachtelte Wände und eine harmonische Farbgestaltung runden das warme und einladende Wohnambiente perfekt ab.

Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichnet gepflegten Zustand und wurde 2020 vom derzeitigen Eigentümer umfassend modernisiert. Dabei wurden sämtliche Bodenbeläge durch hochwertiges Parkett ersetzt und die Küche erneuert. Zusätzlich wurden die Wände in allen Räumen professionell gespachtelt, und im Flur wurde eine Nische zu einem praktischen Wandschrank umgebaut. Das Duschbad wurde bereits 2015 modernisiert und fügt sich nahtlos in den modernen und wertigen Gesamteindruck der Wohnung ein.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil, und bei Bedarf besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz auf dem Grundstück optional anzumieten. Die Stellplätze sind nicht fest zugeordnet und werden von der Verwaltung je nach Verfügbarkeit vergeben. Zögern Sie nicht, einen individuellen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren, und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

## Lage:

---

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohngegend im Herzen von Charlottenburg, einem der gefragtesten Viertel Berlins.

Von dieser charmanten Seitenstraße aus sind Sie nur wenige Minuten entfernt von der lebendigen Kantstraße und dem renommierten Kurfürstendamm, die mit unzähligen Cafés, Restaurants, kulturellen Angeboten sowie vielseitigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten locken.

Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die Nähe zum Savignyplatz, einem der beliebtesten Treffpunkte in Charlottenburg. Der Platz, mit seinem historischen Flair und seinen vielen kleinen Boutiquen, Galerien und Restaurants, ist nicht nur ideal zum Flanieren, sondern auch ein lebendiger Ort für kulinarische Entdeckungen. Zahlreiche Cafés mit gemütlichen Außenbereichen laden zum Verweilen ein, und auch das kulturelle Angebot in der Umgebung ist vielfältig.

Direkt in der Nachbarschaft findet sich zudem einer der schönsten Wochenmärkte Berlins, wo Sie Kunsthandwerk, frische Produkte und exquisite Delikatessen wie edle Weine und Antipasti entdecken können.

Die Lage bietet zudem exzellente Verkehrsanbindungen. Die U-Bahnstationen Ernst-Reuter-Platz (U2) und Zoologischer Garten (U2, U9, diverse S-Bahnlinien) sind bequem zu Fuß zu erreichen, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu allen wichtigen Zielen der Stadt garantiert.

Erleben Sie das Leben im Herzen von Charlottenburg, immer in Reichweite des charmanten Savignyplatzes und mittendrin in einem der lebendigsten Viertel Berlins.

Überzeugen Sie sich selbst!

## Ausstattung:

---

- Urbaner Lifestyle des alten West-Berlins in einem beliebten Wohnumfeld
- Gebäude aus dem Jahr 1957, verkörpert eindrucksvoll die Nachkriegsmoderne
- Hohe Wohnqualität, ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3. Obergeschoss mit durchdachtem Grundriss
- Großzügiger Erker (wärmegeklämmt) vergrößert den Wohnbereich, helle Atmosphäre durch große Fensterfront
- Kaminofen für behagliches Wohngefühl
- Hochwertige Parkettböden, gespachtelte Wände, harmonische Farbgestaltung
- 2020 modernisiert: Parkettböden erneuert, Küche neu, Wandschrank im Flur
- Duschbad 2015 modernisiert
- Kellerabteil vorhanden
- Optionale Anmietung eines Stellplatzes, je nach Verfügbarkeit
- Warmwasser über einen 2020 erneuerten Gasdurchlauferhitzer
- Wohngeld beträgt € 293,-

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Frederik Sallinger unter der Mobilfunknummer 0175 995 92 64 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf

[www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Wohnzimmer



Blick zum Kamin



Erker



Blick Flur vom Eingang



Flur



Blick Flur zum Eingang



Duschbad



Küche



Blick zum Wohnbereich und Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Treppenhaus



Grundriss

