

## Mitten in der Stadt leben | Aufzug | TG-Stellplatz | Balkon

10623 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004808



Wohnfläche ca.: **75 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **585.000 EUR**



## Mitten in der Stadt leben | Aufzug | TG-Stellplatz | Balkon

|                        |                                                                                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID              | MM-004808                                                                                                                                            |
| Objekttypen            | Etagenwohnung, Wohnung                                                                                                                               |
| Adresse                | (Charlottenburg (Ortsteil))<br>10623 Berlin<br>Berlin                                                                                                |
| Etage                  | 4                                                                                                                                                    |
| Wohnfläche ca.         | 75 m <sup>2</sup>                                                                                                                                    |
| Nutzfläche ca.         | 4 m <sup>2</sup>                                                                                                                                     |
| Zimmer                 | 2                                                                                                                                                    |
| Schlafzimmer           | 1                                                                                                                                                    |
| Badezimmer             | 1                                                                                                                                                    |
| Balkone                | 1                                                                                                                                                    |
| Heizungsart            | Fernwärme                                                                                                                                            |
| Baujahr                | 1999                                                                                                                                                 |
| Zustand                | modernisiert                                                                                                                                         |
| Ausstattung            | gehoben                                                                                                                                              |
| Bauweise               | Massiv                                                                                                                                               |
| Stellplätze gesamt     | 1                                                                                                                                                    |
| Tiefgaragenstellplatz  | 25.000 EUR (Anzahl: 1)                                                                                                                               |
| Ausstattung / Merkmale | Balkon, Balkon/Terrasse West, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug, Tageslichtbad |
| Käuferprovision        | 2,00 % inkl. MwSt.                                                                                                                                   |
| Hausgeld               | 408,49 EUR                                                                                                                                           |
| Kaufpreis              | 585.000 EUR                                                                                                                                          |



## Objektbeschreibung

Sie sind schon seit einiger Zeit auf der Suche nach einer Eigentumswohnung, die sich nicht nur in einer Premium-Lage befindet, sondern auch in einem super Zustand ist? Oder suchen Sie nach einer cleveren Investition? Dann sind Sie hier genau richtig!

Hiermit präsentiert das Mein Makler Team eine großartige 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich im 4. Obergeschoss eines erstklassigen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1999. Mit dem neuwertigen Aufzug erreichen Sie Ihre Wohnung mit Leichtigkeit. Die ganze Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist hochwertig ausgestattet. Sie betreten die Wohnung durch eine Diele, die genügend Platz für eine Garderobe bietet und von der aus alle weiteren Wohnräume abgehen. Die Diele ist mit einer schönen Glasfront zum Wohnzimmer hin abgetrennt. Das große Wohnzimmer bietet durch bodentiefe Fenster sehr viel Licht. Das Wohnzimmer verfügt über ca. 37,50m<sup>2</sup>, daher gibt es ausreichend Platz für ein gemütliches Sofa sowie einen Esstisch. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie durch die große Fensterfront auf den westlich ausgerichteten Balkon. Der Balkon ist ca. 7m<sup>2</sup> groß und eignet sich perfekt für entspannte Abende im Freien.

Die Küche ist mit einer gut gepflegten Einbauküche ausgestattet und mit hochwertigen Fliesen verlegt. In der Küche sowie im Schlafzimmer sind bodentiefe Fenster. Das Schlafzimmer ist mit ca. 16,81m<sup>2</sup> geräumig und bietet genug Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist modern gestaltet. Das Fenster im Badezimmer sorgt für Licht und Lüftung im Bad. Alle Fenster sind hochwertige Holzfenster und mit manuellen Rollläden ausgestattet. Der Boden in der Wohnung ist mit Parkett ausgelegt, was der Wohnung ein besonders exklusives Ambiente verleiht.

Die Tiefgarage ist komplett mit Duplex-Stellplätzen ausgestattet. Mit dem Erwerb der Eigentumswohnung bekommen Sie auch einen Tiefgaragenstellplatz dazu. Ein Kellerabteil von ca. 4m<sup>2</sup> ist vorhanden und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt monatlich 408,49 € inklusive Heizkosten. Ihnen steht auch ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung, und im Hof gibt es ebenfalls zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten.

Das Mehrfamilienhaus wird mit Fernwärme versorgt und ist eine Top-Investition für die Zukunft.

Wenn Sie auf der Suche nach einer gepflegten Wohnung in exklusiver Lage sind, dann sollten Sie sich diese Wohnung unbedingt ansehen. Vereinbaren Sie einfach einen spontanen Besichtigungstermin mit uns – wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

- Prestige Lage, Seitenstraße am Ku'damm
- Sehr guter Zustand
- Baujahr 1999



- 4.Obergeschoss
- 2 Zimmerwohnung
- ca. 75m<sup>2</sup>
- Aufzug
- Balkon Westausrichtung
- Bad mit Badewanne
- Bodenbeläge Parkett
- Einbauküche
- Hochwertige Holzfenster
- Tiefgaragenstellplatz
- Fernwärme
- Hausgeld ca. 408,49€
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis             |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gültig bis                 | 28.05.2028                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1999                          |
| Primärenergieträger        | Fernwärme                     |
| Endenergieverbrauch        | 72,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Warmwasser enthalten       | ja                            |
| Energieeffizienzklasse     | B                             |



## Lage

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar: Sie befindet sich in Charlottenburg in einer Seitenstraße vom Kurfürstendamm, einer der begehrtesten Stadtteile Berlins. Die Wohnung liegt zentral in unmittelbarer Nähe zum Zoologischen Garten und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar.

Der Kurfürstendamm gilt als eine der wichtigsten Einkaufsstraßen der Stadt und ist auch ein beliebtes Touristenziel. Die Lage am Kudamm ist aufgrund seiner zentralen Lage und seiner hohen Attraktivität sehr begehrt. Die Straße verläuft durch die Stadtteile Charlottenburg, Wilmersdorf und Schöneberg. Sie ist bekannt für ihre zahlreichen Geschäfte, Restaurants, Cafés, Theater und Galerien. Der Kudamm ist auch bekannt für seine Architektur, insbesondere für seine historischen Gebäude wie das Kranzler-Eck und das KaDeWe (Kaufhaus des Westens).

Als Lage bietet der Kudamm eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, S-Bahn und Busse, was ihn zu einem bequemen Ausgangspunkt für Erkundungen der Stadt macht. Darüber hinaus befinden sich in der Nähe des Kudamms auch viele Hotels, was ihn zu einem beliebten Ziel für Touristen macht. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Lage am Kudamm aufgrund seiner zentralen Lage, seiner hohen Attraktivität und seiner guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sehr begehrt ist.





Wohnzimmer Musterbild



Aufzug



Hausfront



Hinterhof



Aufzug innen



Wohnzimmer





Blick Wohnzimmer



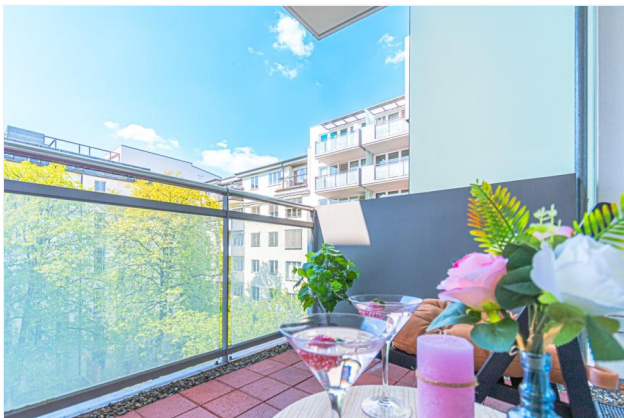
Flur Musterbild



Schlafzimmer



Schlafzimmer Musterbild



Detail Balkon

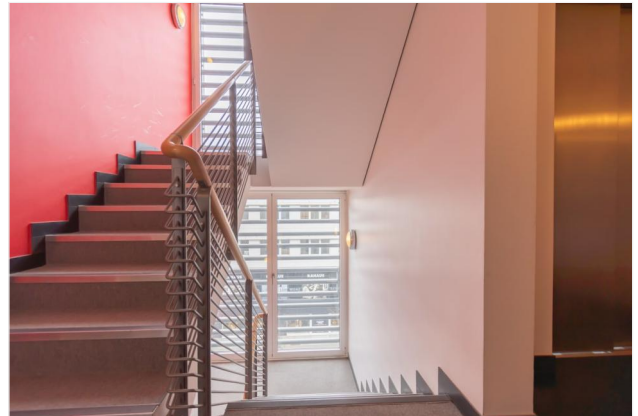


Bad





Küche mit Fenster



Treppenhaus



TG-Stellplatz



## Grundriss

Grundriss

Mein Makler®  
IN MEINER STADT ZUHAUSE

