

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Bezugsfreie 4 Zi. DG-Wohnung mit Terrasse und 124,5m² Gesamtfläche



Objekt-Nr. **OM-328975**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Müller-Neuhof

Sophie-Charlotten Str.51
14059 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	107,25 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	124,50 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	602 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

TOP-LAGE

Bei dieser charmanten provisionsfreien Immobilie handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung ohne Fahrstuhl, in einem

Jugendstilaltbau aus dem Jahre 1910 in Berlin Charlottenburg, nahe dem Lietzensee.

Als ideale Option für Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich im 5.OG im Vorderhaus (ohne Fahrstuhl) und wurde 1982 nachträglich ausgebaut. Das gesamte Haus verfügt über 23 Einheiten. Die Immobilie bietet Ihnen ca. 124,5m² Gesamtfläche, davon sind 107,25m² reine Wohnfläche und weitere 17,25m² Nutzfläche aufgrund der angehobenen Dachschrägen.

Neben einem großzügigen Wohnzimmer sind, je nach individuellen Bedürfnissen, 3 weitere Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer vorhanden.

So bietet der Grundriss mit insgesamt 4 Zimmern, einer Küche, zwei Bädern und einem Abstellraum viel Platz und Raum zur flexiblen Gestaltung.

Während die helle, geräumige Wohnung durch einen offenen Schnitt und besonders viel Lichteinfall überzeugt, haben Sie auch die Möglichkeit für ausreichend Privatsphäre.

Das Haupt-Schlafzimmer erreichen Sie am Ende des Flurs, inklusive eigenem, kleinem tagesbelichteten Badezimmer mit WC und Dusche. Genießen Sie Ihren eigenen Rückzugsort, während Ihren Kindern bzw. Gästen das zweite Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung steht.

Durch die Ost-Ausrichtung der Terrasse heizt sich das Dachgeschoss in heißen Sommermonaten nicht auf und bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit den Tag mit

einem sonnigen Frühstück zu beginnen oder entspannte Abende unter freiem Himmel zu verbringen. In 2024 wurden sieben Fenster neu eingebaut, was Ihre Energieeffizienz noch einmal verbessert.

Eine kleine Abstellkammer in der Wohnung sowie ein Kellerraum bietet zusätzliche Stellfläche.

Durch die Beheizung via Fernwärme und zentralem Warmwasser präsentiert sich die Wohnung sehr energieeffizient.

Ein aktueller Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse: C, liegt zur Besichtigung vor.

Zum Haus gehört ein begrünter Innenhof mit Fahrradständer .

Das Haus verfügt über eine sehr solide Instandhaltungsrücklage, die eine nachhaltige Pflege und Werterhaltung des Hauses gewährleistet.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 602,-€

(setzt sich zusammen aus: Wohngeld inkl. Warmwasser und Heizung laut Abrg. 2023: 332,-€ zzgl. Instandhaltung: 270,-€)

Ausstattung

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei

Der Terrassenboden wurde gerade neu saniert sowie sieben Fenster neu eingebaut.

Sehr hohe Instandhaltungsrücklage vorhanden

Laminatboden

Kein Fahrstuhl vorhanden

Die Warmwasseraufbereitung sowie die Beheizung erfolgen mittels Fernwärme.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Eine Besichtigung und ein erstes Informationsgespräch können jederzeit vereinbart werden. Kontaktieren Sie uns gerne via [ohne Makler.net](http://ohne-makler.net) und teilen uns Ihre Kontaktdaten mit Rückrufnummer und Anschrift mit.

Besichtigungen werden dann zeitnah abgestimmt.

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Dieser Privatverkauf erfolgt ohne Makler und Dritte. Makleranfragen sind absolut unerwünscht!!! Bei unerlaubter Verwendung von Fotos und Texten behalten wir uns rechtliche Schritte vor.

Lage

Der renommierte Bezirk Charlottenburg, mitten in der Stadt sorgt für Wertstabilität des Hauses. Hier treffen hohe Lebensqualität und gute Anbindung aufeinander.

Die Lage dieser Wohnung ist hervorragend: Dank der optimalen, fußläufigen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel über den S-Bahnhof Messe Nord ICC und die U2 Sophie-Charlotte-Platz ist die Wohnung äußerst verkehrsgünstig gelegen. Die Verkehrsanbindung mit dem PKW ist durch die Nähe zur Stadtautobahn auch sehr gut. Die Nähe zum Bahnhof Zoo und zum Messegelände verleiht dem Viertel eine internationale Ausstrahlung.

Diese Lage zählt zweifellos zu den begehrtesten Wohngegenden der City-West.

Unterschiedlichste Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Schulen, Vereine, Shopping Möglichkeiten, zahlreiche Grünflächen wie der nur 400m. entfernte Lietzensee oder auch der Schlossgarten sowie ein facettenreiches Theater- und Opern-Repertoire bilden indes die Grundlage für ein spannendes Kultur- und Freizeitangebot.

Auch die Nähe zu Berlins größtem Naherholungsgebiet, dem Grunewald, macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausfassade

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Ausblick Zimmer 1

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur 2



Vollbad

Exposé - Galerie



Vollbad



Durchgangszimmer 3

Exposé - Galerie



Durchgangszimmer 3



Schlafzimmer/Zimmer 4

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Zimmer 4



Schlafzimmer/Zimmer 4

Exposé - Galerie

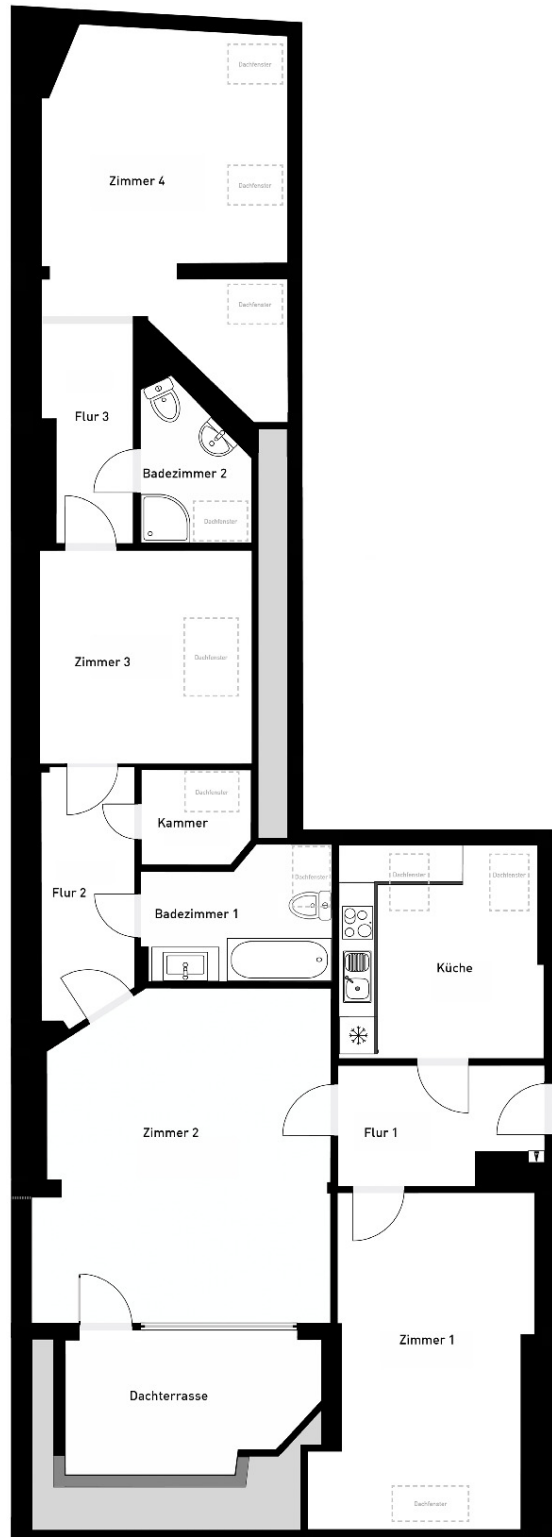


Duschbad



Duschbad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

PROVISIONSFREI ! CHARMANTE EIGENTUMSWOHNUNG



Bezugsfreie 4 -Zimmer Dachgeschosswohnung mit Terrasse mit 124,5m² Gesamtfläche

Kerndaten: Kaufpreis 549.000 €, provisionsfrei

Baujahr: 1910

Zustand: gepflegt

Bodenbelag: Laminat

Ausstattung : normal, Küche vorhanden, ohne E-Geräte

Energieträger: Fernwärme

Energieeffizienzklasse: C

Bezugsfrei: ab sofort

Wohngeld: 602€ /Monat

5. Stock ohne Aufzug

Terrasse mit Ostausrichtung

Kellerabteil

sehr hohe Instandhaltungsrücklage

**TOP-LAGE: NUR 4 MINUTEN FUßWEG VOM IDYLLISCHEN LIETZENSEE ENTFERNT,
ÜBER DEN DÄCHERN VON CHARLOTTENBURG: OST-TERRASSE MIT
BEEINDRUCKENDEM WEITBLICK + LICHTDURCHFLUTETE RÄUME UND OFFENER
GRUNDRISS, AUSSTATTUNG NORMALE QUALITÄT + AUSREICHEND STAUHAUM
DANK PRAKTISCHER ABSTELLKAMMER UND EIGENEM KELLERABTEIL**

Sophie-Charlotten-Straße 51, 14059 Berlin

OBJEKTBESCHREIBUNG

Bei dieser charmanten Immobilie handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung in einem Jugendstilaltbau aus dem Jahre 1910 in Berlin Charlottenburg. Als ideale Option für Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich im 5.OG im Vorderhaus (ohne Fahrstuhl) und wurde 1982 nachträglich ausgebaut. Das gesamte Haus verfügt über 23 Einheiten. Die Immobilie bietet Ihnen ca. 124,5 m² Gesamtfäche, davon sind 107,25 m² reine Wohnfläche und weitere 17,25 m² Nutzfläche aufgrund der angehobenen Dachschrägen.

Neben einem großzügigen Wohnzimmer sind, je nach individuellen Bedürfnissen, 3 weitere Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer vorhanden. So bietet der Grundriss mit insgesamt 4 Zimmern, einer Küche, zwei Bädern und einem Abstellraum viel Platz und Raum zur flexiblen Gestaltung. Während die geräumige Wohnung durch einen offenen Schnitt und besonders viel Lichteinfall überzeugt, haben Sie auch die Möglichkeit für ausreichend Privatsphäre.

Das Haupt-Schlafzimmer erreichen Sie am Ende des Flurs, inklusive eigenem kleinen tagesbelichteten Badezimmer mit WC und Dusche. Genießen Sie Ihren eigenen Rückzugsort, während Ihren Kindern bzw. Gästen das zweite Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung steht. Durch die Ost-Ausrichtung der Terrasse heizt sich das Dachgeschoss in heißen Sommermonaten nicht auf und bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit den Tag mit einem sonnigen Frühstück zu beginnen oder entspannte Abende unter freiem Himmel zu verbringen.

Eine kleine Abstellkammer in der Wohnung sowie ein Kellerraum bietet zusätzliche Stellfläche.

In 2024 wurden 7 Dachschrägenfenster neu eingebaut, wodurch eine noch bessere Energieeffizienz der Wohnung gegeben ist. Der Terrassenboden wurde ebenfalls in 2024 saniert.

Durch die Beheizung via Fernwärme und zentralem Warmwasser präsentiert sich die Wohnung sehr energieeffizient.

Ein aktueller Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse: C, liegt zur Besichtigung vor.

Zum Haus gehört ein begrünter Innenhof mit Fahrradständer .

Das Haus verfügt über eine sehr solide Instandhaltungsrücklage, die eine nachhaltige Pflege und Werterhaltung des Hauses gewährleistet. Das monatliche Hausgeld beläuft sich zur Zeit 602 €.

LAGEBESCHREIBUNG

Der renommierte Bezirk Charlottenburg, mitten in der Stadt, sorgt für Wertstabilität des Hauses. Hier treffen hohe Lebensqualität und gute Anbindung aufeinander. Der gepflegte Bezirk versprüht eleganten Charme. Unterschiedlichste Schulen, Vereine, Shopping-Möglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, zahlreiche Grünflächen wie der nur 400 m entfernte Lietzensee oder der Schlossgarten sowie ein facettenreiches Theater- und Opern-Repertoire bilden die Grundlage für ein spannendes Kultur- und Freizeitangebot.



Auch die Nähe zu Berlins größtem Naherholungsgebiet, dem Grunewald, macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv. Diese einzigartige Lage ermöglicht es den Bewohnern, in nur kurzer Zeit die Künstlerkneipen am Savignyplatz oder die lebendige Umgebung der Kantstraße und den Seitenstraßen des Ku'damms zu genießen, die Tag und Nacht zum Flanieren, Bummeln und Schlemmen einladen.

Die Lage dieser Wohnung ist hervorragend: Dank der optimalen, fußläufigen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel über den S-Bahnhof Messe Nord ICC und die U2 Sophie-Charlotte-Platz ist die Wohnung äußerst verkehrsgünstig gelegen. Die Verkehrsanbindung mit dem PKW ist durch die Nähe zur Stadtautobahn auch sehr gut.

Die Nähe zum Bahnhof Zoo und zum Messegelände verleiht dem Viertel eine internationale Ausstrahlung. Diese Lage zählt zweifellos zu den begehrtesten Wohngegenden der City-West.



Sophie-Charlotten-Straße 51, 14059 Berlin

KONTAKTAUFNAHME UND BESICHTIGUNG

Eine Besichtigung und ein erstes Informationsgespräch können jederzeit vereinbart werden. Kontaktieren Sie uns via ohne Makler und teilen uns Ihre Kontaktdaten mit Rückrufnummer und Anschrift mit. Besichtigungen werden dann zeitnah abgestimmt.

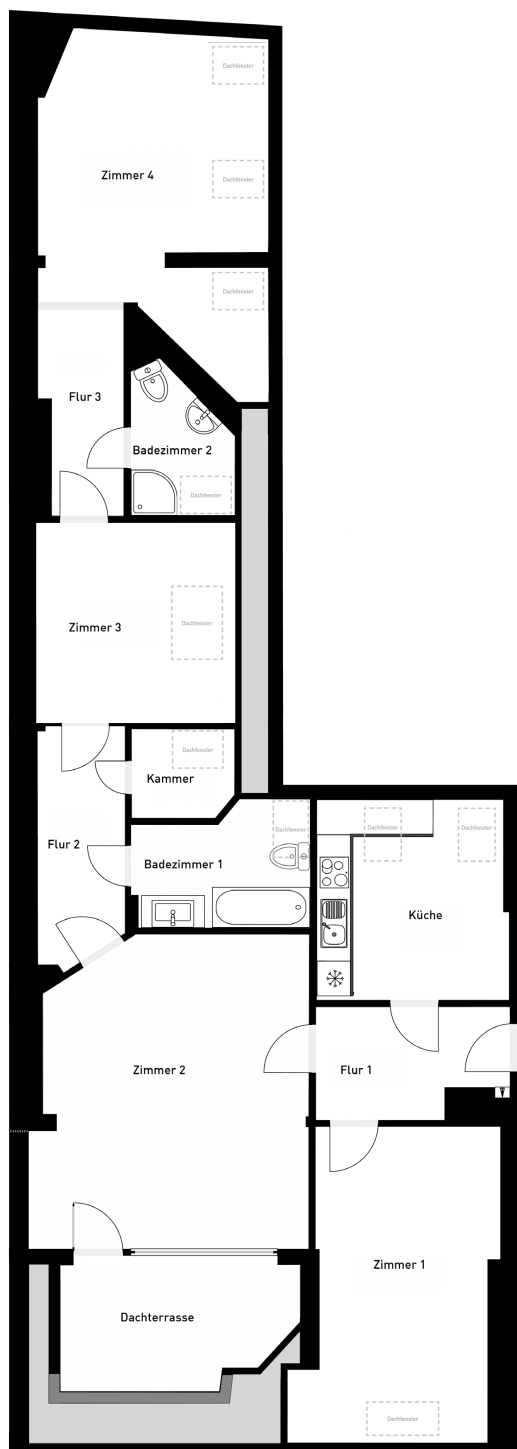
Makleranfragen sind nicht erwünscht.

VERTRAULICHKEIT UND SONSTIGES

Die Informationen zu diesem Immobilienangebot sind vertraulich und dürfen nicht weitergegeben werden. Eine nicht autorisierte Weitergabe bedeutet eine Verletzung datenschutzrechtlicher Bestimmungen und unserer Betriebsgeheimnisse und kann zu gesetzlichen Schadensersatzansprüchen führen.

Alle Angaben basieren auf uns zur Verfügung stehenden Informationen, Änderungen, Irrtum vorbehalten.

GRUNDRISS



HAUS- UND EINGANGSBEREICH

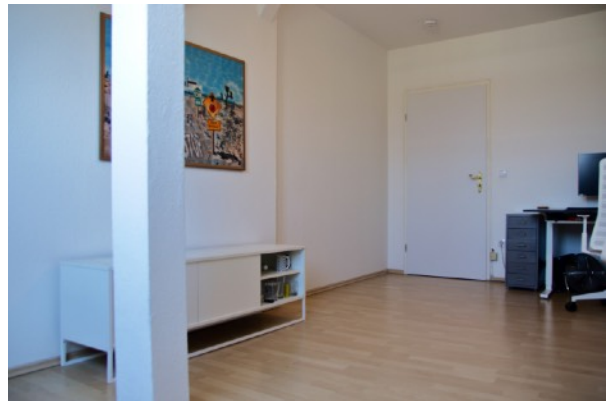
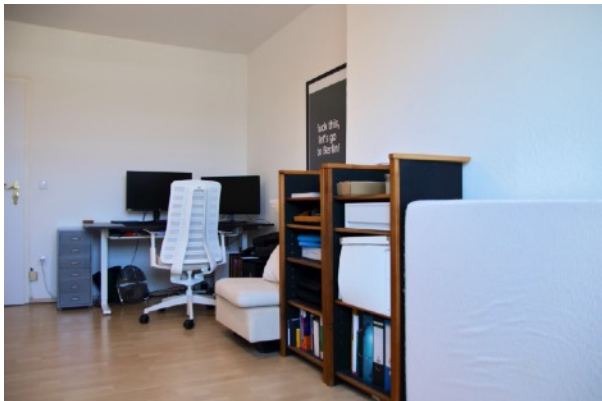


Küche



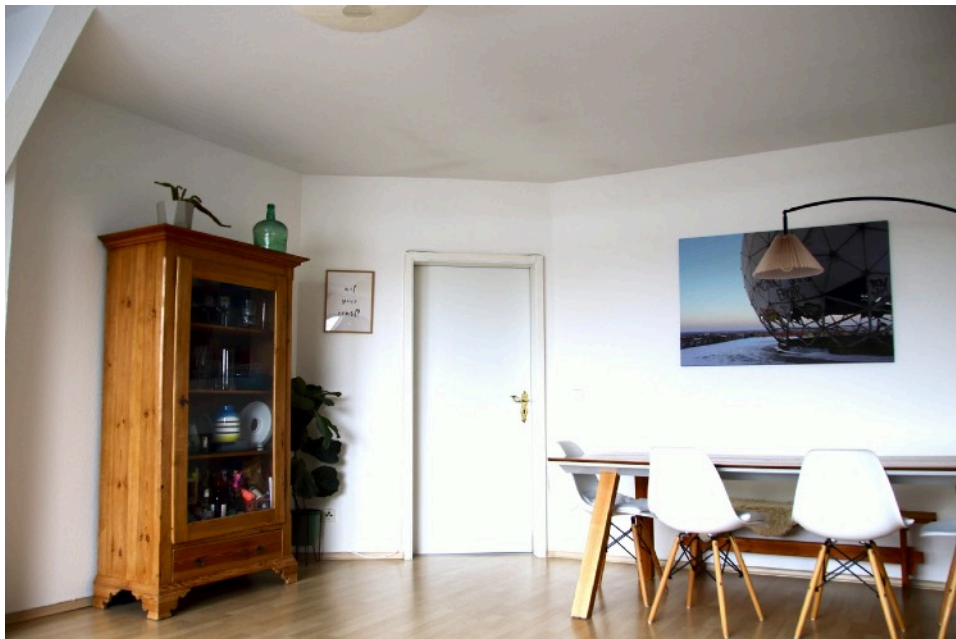
Sophie-Charlotten-Straße 51, 14059 Berlin

Zimmer 1



Sophie-Charlotten-Straße 51, 14059 Berlin

Zimmer 2 / Wohnzimmer mit Terrasse



Sophie-Charlotten-Straße 51, 14059 Berlin

Wannenbad



Zimmer 3 / Durchgangszimmer



Sophie-Charlotten-Straße 51, 14059 Berlin

Duschbad



Sophie-Charlotten-Straße 51, 14059 Berlin

Zimmer 4 Schlafzimmer



Sophie-Charlotten-Straße 51, 14059 Berlin

Flure

