

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### Exklusive 4-Zi Wohnung in Charlottenburg mit Einbauküche und Gäste-WC



Objekt-Nr. **OM-287716**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.513 € + NK**

14059 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2019	Miete Garage/Stellpl.	120 €
Etagen	5	Mietsicherheit	8.000 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	111,69 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	10,67 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	300 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	380 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Datum des Einzugs ist sehr flexibel und frei wählbar zwischen 01.Feb. und 01. Juni 2025.

Diese exklusiv geschnittene 4-Zimmerwohnung befindet sich in einem großartigen Neubauareal in ruhiger und zentraler Top-Lage und bietet einen barrierefreien Zugang über den Aufzug. Die gesamte Nutzfläche der Neubauwohnung beträgt 122,36 m<sup>2</sup> zuzüglich 4 m<sup>2</sup> Keller, besticht durch eine luxuriöse Innenausstattung und bietet Ihnen 4 großzügige Zimmer und 2 Badezimmer. Sie liegt direkt am Schlosspark Charlottenburg. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine Einbauküche inklusive Elektroherd mit Backofen und Cerankochfelder, Einbaumikrowelle, Spülmaschine und Kombikühlschrank sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Eine E-Ladestation für den Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich mit monatlich 50,- € angeboten werden.

Sämtliche Geschosse können mit dem Aufzug angefahren werden, sodass auch die

Tiefgaragen-Stellplätze und Kellerräume im Untergeschoss bequem erreichbar sind.

Kindergartenstätte mit ca. 80 Plätzen in unmittelbarer Nähe. Das Bauwerk wurde entsprechend der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende

Anlagentechnik errichtet (Energieeinsparverordnung -EnEV. Stand 01.01.2016).

Jedes Zimmer hat einen Zugang zu einem Balkon.

Für zusätzlichen Komfort verfügt das Gebäude über einen Fahrradkeller und einen Kinderwagenraum.

## Ausstattung

Balkon, Keller, separater Kellerraum für Fahrräder bzw. Kinderwagen der Hausbewohner, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche mit Granit Arbeitsplatte, Gäste-WC, Barrierefrei, Räume mit Stäbchenparkett, Alle Zimmer mit Zugang zum Balkon

Bemerkungen:

Bodentiefe Fenster, hohe Decken (2,70 cm) und ein großzügiger Grundriss vermitteln ein helles, weites Raumerlebnis.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung sowie folgenden hochwertigen Markenprodukten ausgestattet:

- Einbauküche mit Markengeräten und Granit Arbeitsplatte
- Bauwerk Parkett Eiche Crema B-Protect
- Balkon mit Holzdielenbelag
- Villeroy & Boch Waschtische und WCs
- Kaldewei Duschwannen und Badewanne
- Hans Grohe Armaturen
- Kaldewei Sanitäreanlagen
- KERMI Handtuchheizkörper
- Videogegensprechanlage

Bei dem Vertragsabschluss soll 50% der Kautions eingezahlt sein. Der Rest der Kautions muss spätestens eine Woche vor dem Einzug bzw. der Wohnungsübergabe eingezahlt werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energieträger: Fernwärme

Makleranfragen nicht erwünscht.

**Lage**

Berlin-Charlottenburg, ein historisch bedeutsamer Bezirk Berlins, bietet eine attraktive Lage. Der schöne Schlossgarten Charlottenburg befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Wohnung. Die Verkehrsanbindungen sind als hervorragend zu bezeichnen. In fußläufiger Nähe fahren die Buslinien 139 und 309, sowie die S-Bahn und U-Bahn verkehren in der Nähe. Die A100 ist ebenfalls schnell zu erreichen.

In direkter Nachbarschaft befinden sich Supermärkte, ein Drogeriemarkt, Restaurants, ein Fitnessstudio, die Schlosspark-Klinik, eine Apotheke, eine Bäckerei, ein Cafe, die ESCP Europe Business School, eine Grundschule, ein Kindergarten, etc.

Mit seiner Mischung aus kulturellem Flair, urbaner Infrastruktur und grünen Oasen zieht Charlottenburg sowohl junge Menschen als auch Familien an. Die Vielfalt an Restaurants, Cafés und Geschäften sorgt für eine lebendige Atmosphäre, während kulturelle Highlights wie das Schloss Charlottenburg und die Deutsche Oper kulturell Interessierte begeistern.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Aussenanlage

# Exposé - Galerie

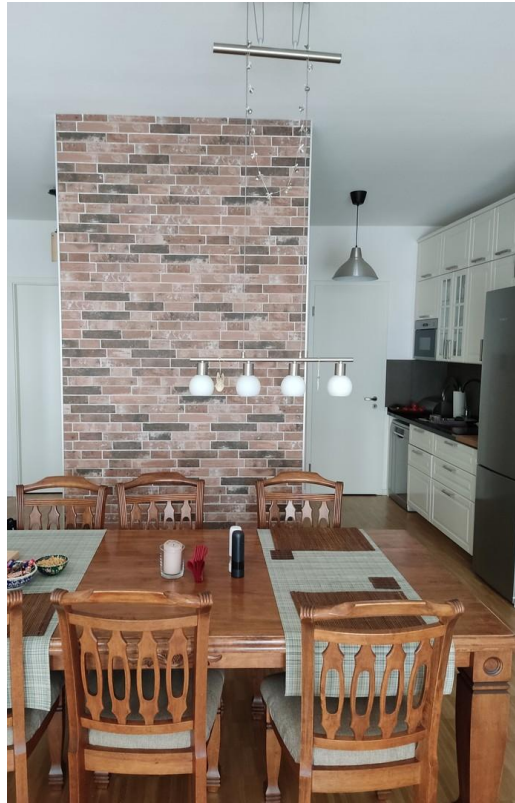


Eingangsbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Deko-Steinwand2-Wohnzimmer



Süd-Ost Balkon

# Exposé - Galerie



Einbauküche mit Granitplatte



Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Schlafzimmer3



# Exposé - Galerie



Flur mit Holz Wandschrank



Badezimmer mit Badewanne



Badezimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie



Ost-Balkon



Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Galerie



Aussensicht

# Exposé - Grundrisse

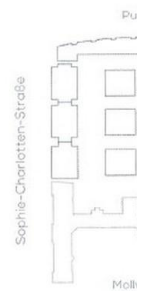
	m <sup>2</sup> / sqm
Garderobe / Wardrobe	6.57
Bad 1 / Bathroom 1	6.87
Bad 2 / Bathroom 2	4.15
Zimmer 2 / Room 2	19.37
Zimmer 3 / Room 3	10.07
Zimmer 4 / Room 4	13.01
Wohnen / Essen   Living / Dining	26.61
Küche / Kitchen	6.90
Flur / Hallway	4.96
Abstellraum (AR) / Storage room	2.50
Balkon 1 / Balcony 1 (16.29 m <sup>2</sup> )	8.15
Balkon 2 / Balcony 2 (5.06 m <sup>2</sup> )	2.53
<b>gesamt / total</b>	<b>111.69</b>

Balkone/Terrassen/Loggien werden bis 25 m<sup>2</sup> zu 50 % und ab 25 m<sup>2</sup> zu 25 % berechnet.

Planungsstand März 2017. Flächen und Maßangaben sind ca. Angaben, vorbehaltlich Änderungen gemäß Baugenehmigung und Ausführungsplanung. Maßgeblich sind die Vereinbarungen in den notariellen Kaufverträgen. Kücheneinrichtungen, Waschmaschine und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Balconies/Terraces/Loggias are included in the living space as follows: up to 25 sqm with 50 % and above 25 sqm with 25 %.

Planning status as of March 2017. Surfaces and dimensions are approximate and subject to change according to building permit and construction planning. The agreements in the deed of sale contracts are decisive. The kitchen, washing machine and furniture are not included in the scope of services.



Grundriss