

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Grandiose 180-Grad Sicht auf Spree u. Schloss, SW-Lage, 3 Zi. Altbau



0% Provision! bezugsfrei!

Objekt-Nr. OM-309226

### Wohnung

Verkauf: **569.000 €**

Bonhoefferufer  
10589 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	293 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Altbaujuwel mit exzellenter Aussicht
- gut geschnittener Grundriss mit hellen 3 Zimmern
- 2 Zimmer mit Südwest-Ausrichtung, d.h. Sonne von 12.00 bis Sunset, die Zimmer sind durch eine grosse Flügeltür verbunden, dadurch interessante Sichtachsen und grosses Raumgefühl
- das Zimmer zum Hinterhaus hat Morgensonne und einen schönen Grünblick
- Altbaucharme durch hohe Decken,alte Messingbeschläge an den Türen und Stuckdecke
- komplett renoviertes Altbau- Mehrfamilienhaus mit stilvollem Eingang und Treppenhaus
- Aufzug gewährleistet komfortablen Zugang zur Wohnung

## Ausstattung

- Badvergrößerung bei Bedarf denkbar,siehe unverbindlicher 3D-Grundriss
- PVC- Boden in Küche leicht zu entfernen, um die Dielen darunter freizulegen
- Einbauküche -zeitgemäßer Ausstattungsstandard- kann frei gestaltet werden, nicht im Kaufpreis enthalten
- Abstellraum und Speisekammer
- normaler Renovierungsbedarf
- geräumiger Keller

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

## Sonstiges

- Instandhaltungsrücklage per 31.12.2023: 82.000 €
- Eigenkapitalnachweis bzw. Finanzierungsnachweis vor Vertragsabschluss erforderlich
- Interessenten bitten wir bei Nachfragen um ihren Namen und die e-mail Adresse
- der endgültige Kaufpreis richtet sich nach der Nachfrage

## Lage

- sehr seltene, traumhafte Aussicht direkt auf die Spree, das Schloss Charlottenburg mit dem grossen Schlosspark und dem Funkturm; die vorbeifahrenden Boote und Ausflugsdampfer auf der Spree vom Balkon aus zu beobachten, ist etwas ganz besonderes.
- Südwest Lage; d.h. sehr helle Zimmer und Sonnenuntergänge am Horizont ; auf dem Balkon bei einem Glas Wein wunderbar zu geniessen
- kompletter 180-Grad Panoramablick auf die Spree und den schönen Schlosspark, hier können Sie schnell abschalten und relaxen
- herrlicher durchgehender Uferweg an Spree und Landwehrkanal bis zum Tiergarten zum Spazieren gehen und Joggen
- 2 Dampferanlegestellen (Schlossbrücke, Tegeler Weg) mit breitem Fluss-Seen-Angebot in 400 m für entspannte Stunden auf dem Wasser

-ruhige Lage, das Bonhoefferufer ist nur eine kleine Einbahnstrasse für Anlieger

-trotzdem zentrale Innenstadtlage mit jeglicher grossstädtischer Infrastruktur für alle Wünsche und Bedürfnisse (z.B. Deutsche Oper, Theater, Technische Universität in der Nähe)

-sehr gute Busverbindungen (Tegeler Weg, Otto-Suhr-Allee, Spandauer Damm), U- Bahnhöfe Mierendorfplatz und Richard-Wagner Platz schnell zu Fuss zu erreichen, S-Bahnhof Jungfernheide ebenfalls

-z.Zt. noch Uferbefestigungsarbeiten an der Spree vor dem Haus, die Ende 2024 abgeschlossen sein sollen, inkl. neuer Uferweg direkt vor der Tür

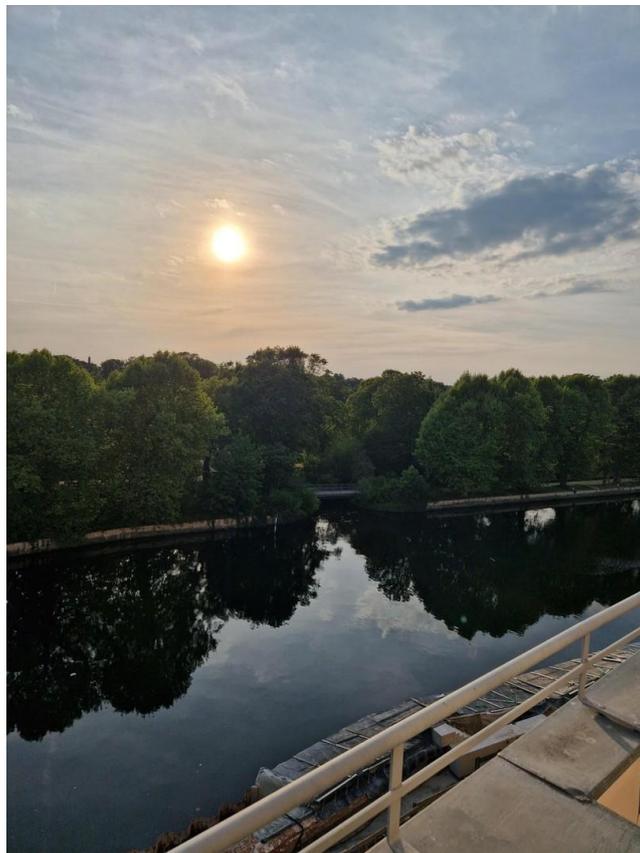
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

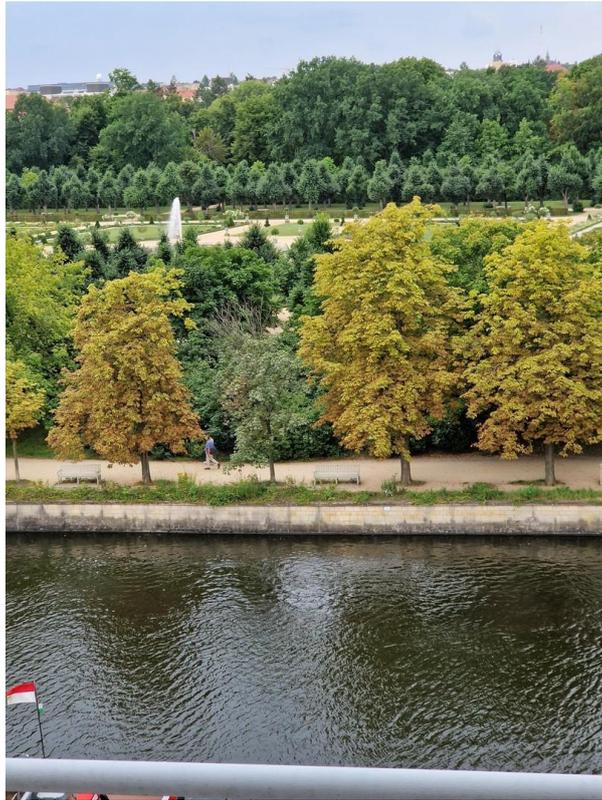
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon Schlosspark

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon Schlosspark



Blick vom Balkon Spree

# Exposé - Galerie

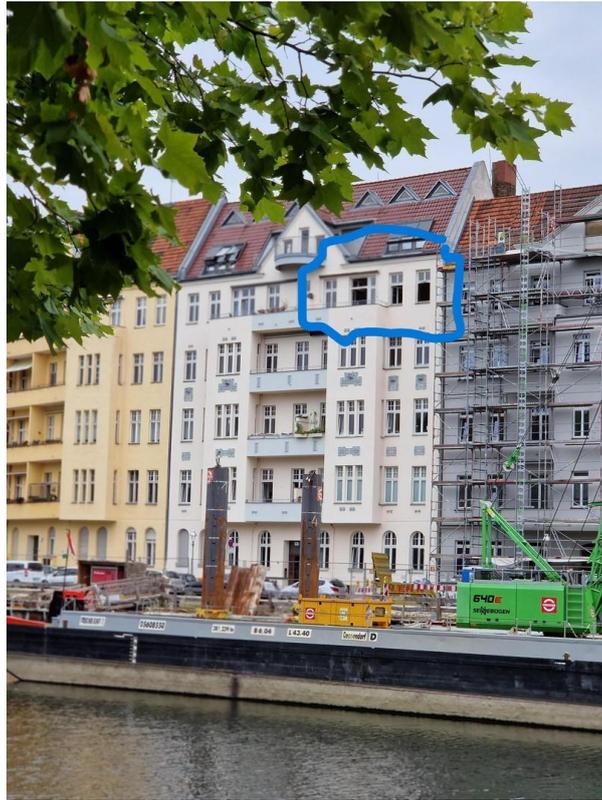


Blick aus Wohnzimmer 1

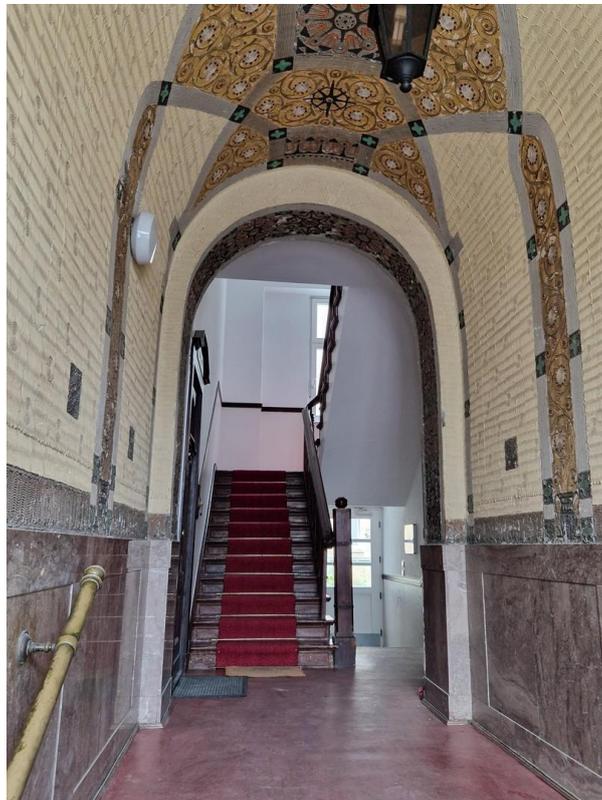


Blick vom Balkon abends

# Exposé - Galerie



Hausansicht vom Schlosspark



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Aufzug halbe Treppe tiefer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Flügeltür zw. Wohnzimmern

# Exposé - Galerie



Flügeltür



Antiker Messingbeschlag Tür

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 zum Hof



Küche

# Exposé - Galerie



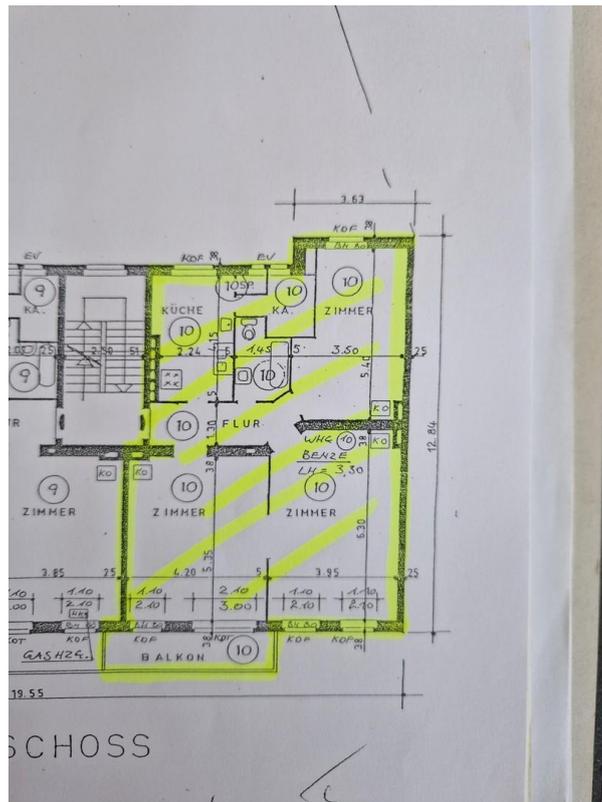
Duschbad



Grundriss m. Bad unverbundlich



# Exposé - Galerie



orig.Grundriss mit Bemaßung

Objekt : Bonhoeffer Ufer 16, Berlin Charlottenburg  
 Gebäude : Vorderhaus  
 Lage der Wohnung : 4.OG/links  
 Mietername : Benze  
 Wohnungs-Nr. : 100

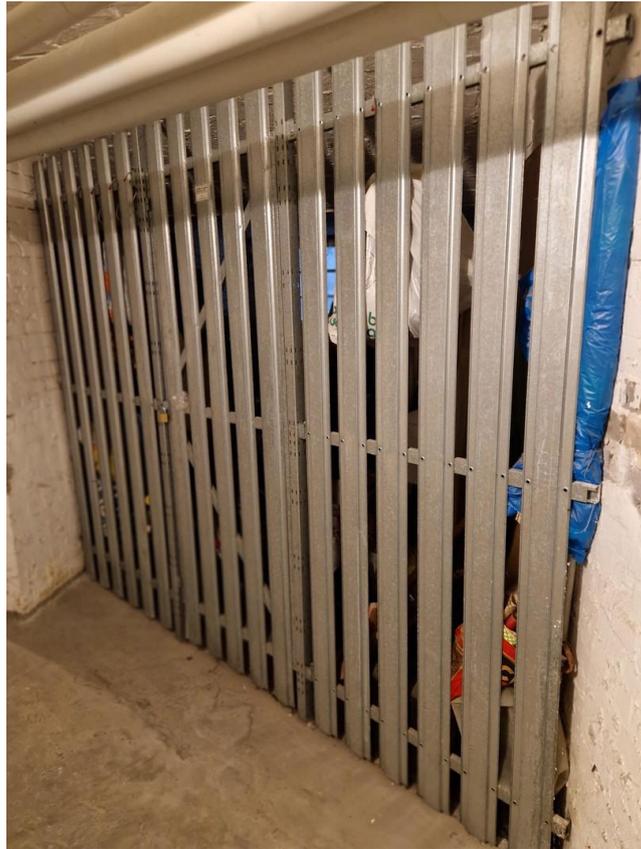
BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN/WOHNFLÄCHEN NACH DIN 283

Nr.	Raumbezeichnung	Raummaße	Flächenanteil	Nutzfläche	Wohnfläche	beheizte Fläche
01	Wohnen	4,18 5,33	22,28			
		1,15 0,10	0,12	22,39	22,39	22,39
02	Zimmer	3,93 6,25	24,56			
	2x	1,22 0,10	0,24			
	abzgl.	-0,62 0,25	-0,16			
	abzgl.	-0,95 0,90 1/2	-0,43	24,22	24,22	24,22
03	Zimmer	3,01 2,75	8,28			
		2,54 3,59	9,12			
	abzgl.	1,40 0,08	0,11			
	abzgl.	-0,50 0,95 1/2	-0,24			
	abzgl.	-0,68 0,26	-0,18	17,09	17,09	17,09
04	Küche	2,47 3,86	9,53			
		1,18 0,09	0,11			
	abzgl.	-2,12 0,25	-0,53	9,11	9,11	9,11
05	Bad	1,81 1,35	2,44			
		0,62 0,35	0,22	2,66	2,66	2,66
06	Flur	4,37 1,46	6,38			
	abzgl.	-0,82 0,45 1/2	-0,18			
	abzgl.	-0,88 0,86 1/2	-0,38	5,82	5,82	5,82
07	Abstellraum	1,08 1,91	2,06			
		0,88 0,69	0,61	2,67	2,37	
08	Speisekammer	0,82 0,82	0,67	0,67 1/2	0,34	
09	Balkon	1,50 0,95	1,43			
		2,99 0,80	2,39	3,82 1/2	1,91	
	Summe Nutzfläche		88,46			
	Summe Wohnfläche			85,91		
	Summe Beheizte Fläche				75,48	

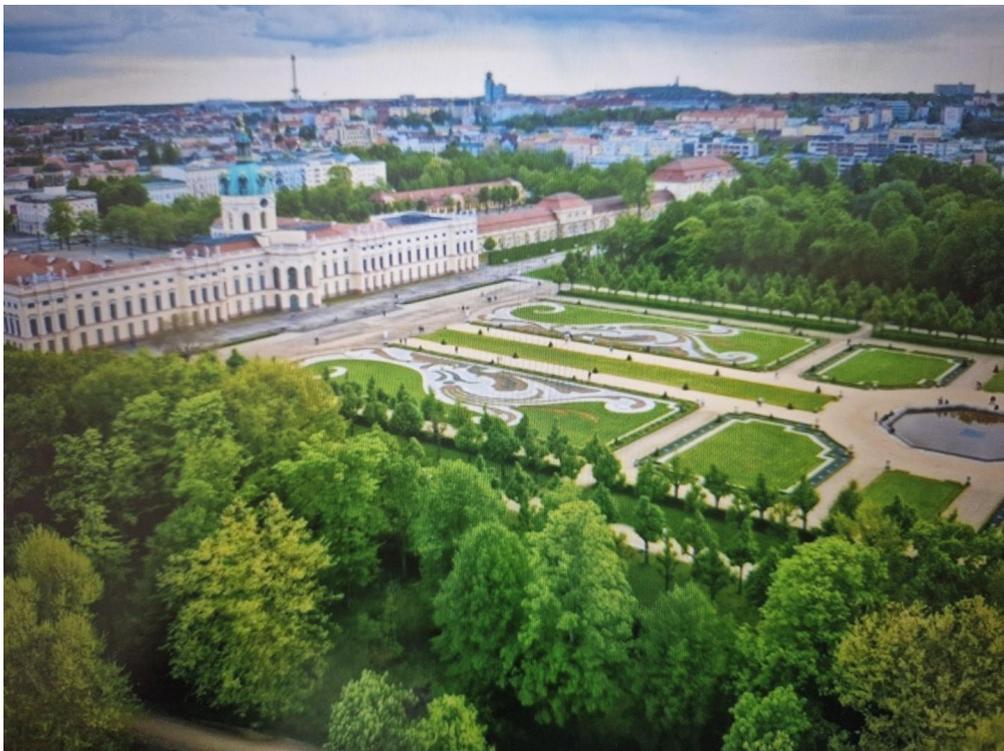
Aufgestellt am 05.09.1995

Wohnflächenberechnung

# Exposé - Galerie



großer Keller



Schloss mit Schlosspark