

großzügige 144m<sup>2</sup> Altbauwohnung, liebevoll saniert, 1.OG,  
Balkon und Keller, zentraler Lage Wilmersdorf



Etagenwohnung

---

Rudolstädter Straße 2  
10713 Berlin

---

Kaufpreis: 880.000,00 €  
Hausgeld: 450,00 €

## Objektdaten

### Adresse

Objekt-Nummer	0530
Straße	Rudolstädter Straße 2
PLZ Ort	10713 Berlin

### Eckdaten

Objektart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Neu-/Altbau	Altbau
Objektzustand	modernisiert
Baujahr	1900
Etage	1
Anzahl Etagen	5
Verfügbar ab	01.05.2026

### Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	143,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	149,27 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Abstellraum	Ja
Anzahl Balkone	2

### Ausstattung

Küche	Einbauküche offene Küche
Bad	Badewanne Fenster
Personenaufzug	Ja
Keller	Ja
Böden	Dielen Parkett Fliesen
TV	DVBT TV
Garten	Gemeinsame Nutzung

## Preise

Kaufpreis	880.000,00 €
Hausgeld	450,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Provision	3,57 % inklusive 19% MwSt. Ein Maklervertrag wurde mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

## Energie & Versorgung

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweisart	Bedarfsausweis
Wohngebäude	Ja
Ausstelldatum	15.11.2017
Gültig bis	16.11.2027
Endenergiebedarf	141 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf	99 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1900
Primärenergieträger	Fernwärme

## Objektbeschreibung

---

In guter und zentraler Lage in Berlin-Wilmersdorf, einem Teil des Berliner Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, steht ab sofort im qualifizierten Makleralleinauftrag eine 5/6-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 144m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines 1900 errichteten Gebäudes zum Verkauf. Sie ist Teil eines Ensembles aus drei Aufgängen, bestehend aus 39 Wohnungen und Gewerbeeinheiten auf einem 1.200m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnung kann ab dem 01.05.2026 bezugsfrei übergeben werden.

Die Wohnung wurde von den Eigentümern umfangreich saniert. In diesem Zusammenhang wurden alle Fenster zur Straße gegen moderne Schallschutzfenster in Holzkasten-Doppelfenster-Optik getauscht. Die Fenster in Richtung Hof gegen moderne doppelverglaste Holzfenster. Die Elektrik wurde modernisiert, alle Heizkörper gegen klarlackierte sondergefertigte von der Firma Arbonia getauscht, die Wände gespachtelt, Flur und ehemalige Küche gefliest, im Esszimmer und Wohnzimmer ein neues Parkett in Eiche Fischgrät gelegt und das Badezimmer neu aufgebaut. Die Küche wurde in das großzügige zentrale Esszimmer verlegt.

Sie betreten die Wohnung durch die großzügige geflieste Diele, welche ausreichend Platz bietet, um eine umfangreiche Garderobe zu stellen. Der Flur wurde über seine gesamte Länge abgeköffert und mit einer Luke und Klappleiter versehen, sodass hier in der Wohnung umfangreicher Stauraum entstanden ist. Von der Diele aus erreichen Sie fast alle Wohnräume. Im Augenblick verfügt die Wohnung über ein kleines Schlafzimmer und zwei weitere große Schlafzimmer, welche mit hochwertigen Hochbetten ausgestattet sind. Ursprünglich war eines der Schlafzimmer über eine Altbaufügetür mit dem Esszimmer verbunden. Der Durchgang ist aber geschlossen worden und kann wieder zurückgebaut werden.

Der aktuell als Arbeitszimmer benutzte Raum war die ursprüngliche Küche und ist passend zum Flur gefliest. Es ist aber ein geschlossener Raum und kann auch als Gäste- oder weiteres Schlafzimmer benutzt werden. Vom Arbeitszimmer aus betreten Sie eine Galerie, über die Sie den ehemaligen Gesindeaufgang erreichen. Die Galerie ist überdacht und kann, obwohl sie Gemeinschaftseigentum ist, nur von den Eigentümern und der nebenanliegenden Praxis gemeinsam benutzt werden und bietet einen ruhigen Sitzplatz mit Blick in den grünen und ruhigen Innenhof. Die Anschlüsse der Küche sind durch eine Trockenbauwand abgedeckt und die Küche kann zurückgebaut werden.

Das tagesbelichtete Badezimmer ist vom Eigentümer mit hochwertigen Sanitärmöbeln, einem großzügigen Dusch- und Badebereich, Fußbodenheizung und einem Waschmaschinenstellplatz ausgestattet worden.

Der zentrale Raum in der Wohnung ist aber das großzügige Esszimmer, in dem sich jetzt neben dem Essbereich auch die Küche mit Einbauküche und Geräten befindet. Der extra für den Raum und die Größe angefertigte Esstisch bietet Platz für bis zu 12 Personen und kann mit der Wohnung und anderen Ausbauten übernommen werden. Über das Esszimmer erreichen Sie das Wohnzimmer, welches durch eine neu eingezogene Wand von dem dahinterliegenden Flur abgetrennt worden ist. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie den hellen, zur Straße ausgerichteten Balkon. Über den so entstandenen Flur erreichen Sie das aktuell dritte Schlafzimmer. Der Flur bietet ausreichend Platz für Schränke und Regale als Ankleide- und Stauraum, welche mit übernommen werden können.

Zur Wohnung gehört ein trockenes und gut zu nutzendes Kellerabteil. Im Hofbereich gibt es Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Gemeinschaftsflächen. In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit 147,35 qm angegeben. Eine neu erstellte Wohnflächenberechnung ergibt eine Wohnfläche von 143,67 qm. Neben der Einbauküche mit Geräten kann umfangreiche Ausstattung nach Absprache als Teil des Kaufpreises mit übernommen werden.

Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2025 beträgt das aktuelle Hausgeld für die Wohnung 450 Euro zzgl. 185 Euro Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, also 635 Euro.

## Lagebeschreibung

---

Berlin-Wilmersdorf gehört zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und ist ein attraktiver Stadtteil mit einer Mischung aus städtischem Leben und grüner Umgebung. Die beliebte Wohngegend zeichnet sich durch ihren historischen Charme, gepflegte Altbauten und die Nähe zu weitläufigen Parkanlagen wie dem Volkspark Wilmersdorf aus. Hier treffen Vielfalt, Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur aufeinander.

Die direkte Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Für tägliche Einkäufe befinden sich verschiedene Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs in einem kurzen fußläufigen Einzugsbereich. Alle weiteren Einrichtungen und Infrastrukturen des täglichen Bedarfs in der naheliegenden City West. Die zentrale Lage kombiniert mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, macht diesen Stadtteil besonders begehrt. Trotz der direkten Nähe zur Autobahn A100 bietet die Wohnung dank der modernen Schallschutzfenster ein ruhiges Wohnen in großzügiger Altbauatmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der S-Bahn- und U-Bahnhof Heidelberger Platz (S41/S42/S45/46 und U3) ist nur wenige Schritte entfernt und wird durch div. Buslinien (215/249/N3) ergänzt. Die U-Bahn-Station Blissestraße (U7) erreicht man in wenigen Minuten. Über die nahe gelegene Stadtautobahn A100 besteht eine schnelle Verbindung in andere Stadtteile und ins Berliner Umland und zum BER. Wilmersdorf überzeugt durch seine Balance zwischen städtischem Leben und Entspannung im Grünen am Fennsee, im Volkspark Wilmersdorf oder nach kurzer Fahrt im Berliner Grunewald. Weitere sportliche Infrastrukturen wie das Sportstadion Wilmersdorf und das Stadtbad Wilmersdorf befinden sich in direkter Nähe.



## Ausstattung

---

Das Wesentliche:

- bezugsfrei ab dem 01.05.2026
- 39 Einheiten im Objekt
- 6-Zimmer-Wohnung im 1. OG
- z. Z. 34 Schlafzimmer
- 143,67 qm Wohnfläche
- Raumhöhen zwischen 3,40m bis 3,80m
- viele schöne Altbaudetail (Doppeltüren etc.) in der Wohnung
- umfangreich saniert und im guten Zustand
- Zentraler Ess und Küchenbereich
- Einbauküche mit Geräten und Küchenmöbeln
- Balkon zur Straße und überdachte Galerie zum Hof.
- moderne Schallschutzfenster zur Straße
- moderne Holzfenster zum Hof
- tagesbelichtetes Bad mit WC und großzügiger Badewanne/Dusche und Waschmaschinenstellplatz
- Fußbodenheizung im Bad
- Flur und Arbeitszimmer gefliest
- neues Parkett in Eiche Fischgrät in Wohnung und Esszimmer
- Parkett und Dielen in den anderen Wohnräumen
- viel Stauraum in der Wohnung durch Abkoffierung im gesamten Flur mit Regalen und



## Schränken

- Bereich für Schränke und Ankleide im Nebenflur
- Aufzug ab Erdgeschoss
- trockenes und gut zu nutzendes Kellerabteil
- Gemeinschaftsflächen im Hof
- Umfangreiche Ausstattung der Wohnung (Einbauküche, Hochbetten, Schranksysteme, Regale und Lampen etc. etc.) kann nach Wunsch und Absprache als Teil des Kaufpreises mit übernommen werden.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Angaben von Dritten und sind ohne Gewähr. Sie dienen ausschließlich als Information und Nachweis für das beschriebene Objekt. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben gegeben.

Sämtliche das Objekt betreffende Unterlagen und Informationen einschließlich des Exposés sind ausschließlich für den Interessenten bestimmt und von diesem vertraulich zu behandeln. Dem Interessenten ist es ausdrücklich untersagt, diese Unterlagen und Informationen ohne ausdrückliche und vorherige schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben.

Vom Käufer sind Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten zu tragen. Vorbehalten sind Irrtümer und Zwischenverkäufe. Nach einer persönlichen Besichtigung können Sie sämtliche relevanten und vorliegenden Unterlagen zum Objekt erhalten. Bitte haben Sie Verständnis, dass diese Unterlagen nicht vorab versendet werden.



Eingangsbereich im Gebäude



der zentrale Altbauflur





der zentrale Altbaufur II



Flur und Zugang zum Badezimmer





Küche und Esszimmer



der Küchenbereich





der Küchenbereich II



der Essbereich





der Essbereich II



Küchen- und Essbereich





Wohnzimmer I



Wohnzimmer II





Schlafzimmer 1 mit Hochbett



Schlafzimmer 1 mit Hochbett II





Schlafzimmer 2 mit Hochbett



Schlafzimmer 2 mit Hochbett II





Arbeitszimmer in der ehemaligen Küche



das kleine dritte Schlafzimmer





Flur mit großzügigem Schranksystem



Badezimmer I





Badezimmer II



moderne Fenster und gesandstrahlte Heizkörper





Balkon am Wohnzimmer



Ruheplatz mit Blick in den Hof



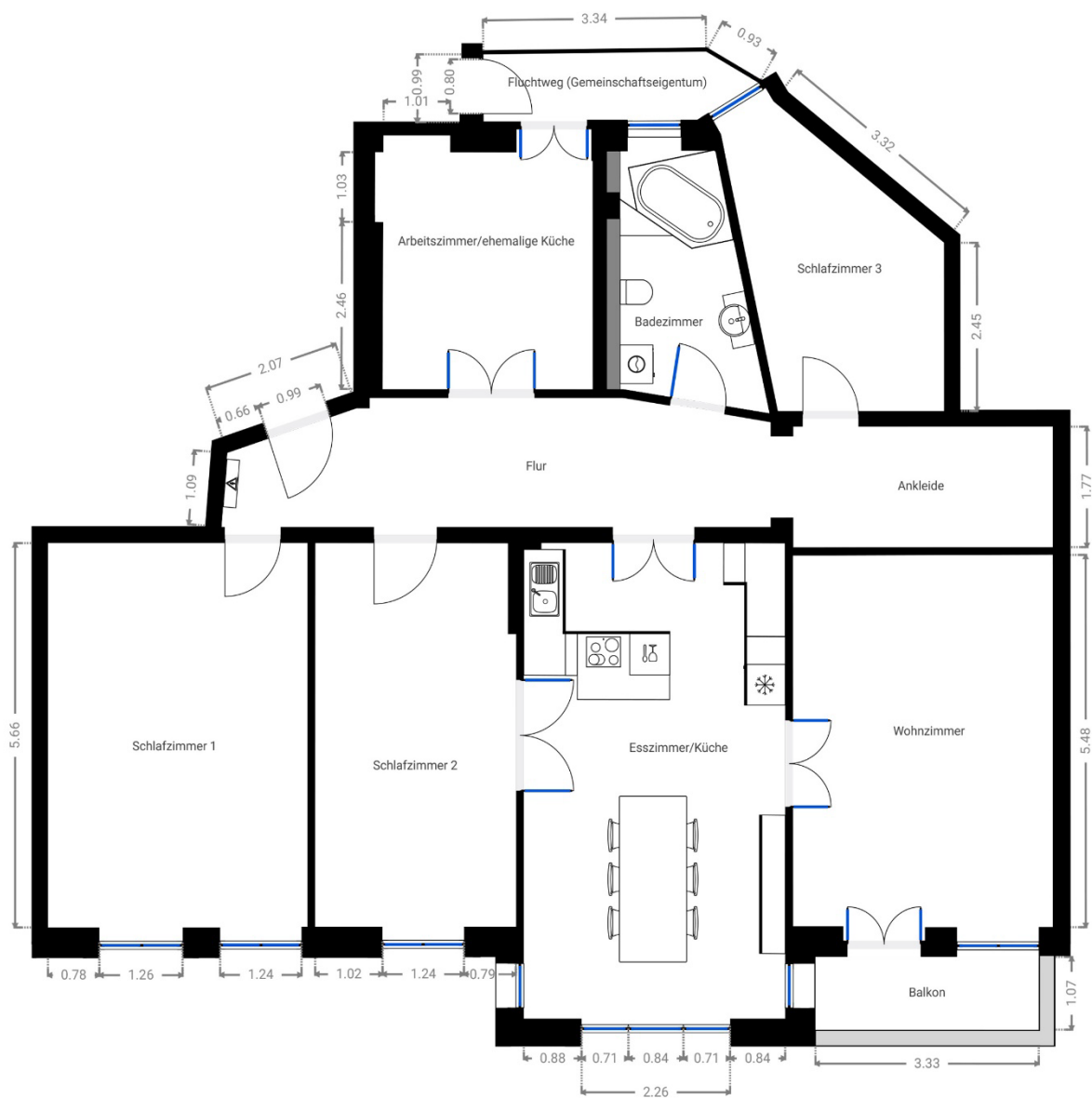


Blick in den Hof



der Innenhof





Grundriss Rudolstädter Straße 2 WE03 1.OG

# Kontakt Daten

---

Herr Christian Kuchenbecker

Telefon: +49 30 22430991

Mobil: +49 176 34802424

E-Mail: [anfrage@ckib.de](mailto:anfrage@ckib.de)

Christian Kuchenbecker Immobilien Berlin

Gierkezeile 42

10585 Berlin

---

Telefon: +49 176 34 80 24 24

E-Mail: [anfrage@ckib.de](mailto:anfrage@ckib.de)

Web: <http://www.ckib.de>

---

