

Objektnummer: 43080112-1001711

---

# **Noch schöner Wohnen! Außergewöhnliche Altbauwohnung nahe Kurfürstendamm**

10707 Berlin



Hausansicht

---

**Kaufpreis: 950.000 €**

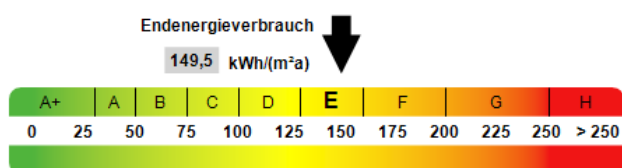
**Wohnfläche: ca. 147 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 4,5**

Ein Angebot von Deutsche Bank Immobilien GmbH

# Auf einen Blick

Objektart	Wohnung	Baujahr/Fertigstellung	ca. 1905
Objekttyp	Etagenwohnung	Hauptenergieträger	Fernwärme
Zimmer	4,5	Kaufpreis	950.000 €
Badezimmer	1	Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>		



## Energieangaben:

Energieausweis: verbrauchsorientiert

Bj. lt. Energieausweis: 1905

Endenergieverbrauch: 149,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: E



Hausansicht von oben





Nobles Entree

## Objektinformationen

### Objektadresse

Zähringerstraße 25, 10707 Berlin

### Objektbeschreibung

Hier kommen Sie gern nach Hause. Schon das holzgetäfelte Entree dieser um 1905 errichteten Wohnanlage mutet mit der eindrucksvollen Stuckdecke, einem großen eingelassenen Spiegel und dem hellen, mit rotem Sisal ausgelegten, Fliesenboden stilvoll und nobel an.

Die im vierten Obergeschoss gelegene Wohnung erreichen Sie bequem über einen Aufzug oder Sie nutzen die schöne halbgewendelte Treppe mit geräumigen Etagenpodesten als Ergänzung Ihres Fitnessprogramms.

In der ca. 147 m<sup>2</sup> großen Wohnung gelangen Sie von der Eingangsdielen linker Hand direkt in die große Wohnküche. Nach rechts hin öffnet sich die Diele in einen wohnraumähnlichen, zentral gelegenen Flur, von dem aus man drei herrschaftliche Wohnräume betritt. Die zum Hofbereich gelegenen Räume, das Badezimmer und eine als Ankleideraum nutzbare Kammer erreicht man über einen weiteren kleineren Flur. Von hier aus gelangt man auch zum zweiten Eingang der Küche.

Neben dem optimal gestalteten Grundriss zeichnet sich die Wohnung durch typische Altbaulemente wie Hohlkehl- und teilweise Stuckdecken, schöne Parkett- und Dielenböden, Flügeltüren und vieles andere mehr aus.

Ein weiteres Highlight ist der langgestreckte an zwei Wohnzimmer angrenzende Balkon. Hier lassen sich die bodentiefen, dreiflügligen Faltschiebetüren vollständig zu einer Seite öffnen und so Innenraum und Außenbereich harmonisch miteinander verbinden. Diese Transparenz und Weitläufigkeit bieten den Bewohnern ein äußerst angenehmes Wohn- und Lebensgefühl.

Der Wert dieser Wohnung kann durch Renovierungsmaßnahmen noch erhöht werden.

Ein von allen Nachbarn nutzbarer ruhiger Garten im Innenbereich des Hauses und ein geräumiger zur Wohnung gehörender Keller runden dieses seltene Angebot ab.

## Ausstattung im Überblick

Aufzug

Funktional geschnittener Grundriss

Flügeltüren

Abgezogene Dielen- und Parkettböden

Wohnräume teilweise glattgespachtelt

Hohlkehl- und Stuckdecken

Großer Balkon mit Zugang über zwei Wohnzimmer

Bodentiefe, isolierverglaste Faltschiebetüren zum Balkon

Wohnküche mit Siemens-Geräten, schönem Fliesenboden und Essbereich

Gefliestes Wannenbad

Bleiverglastes Fenster im Entree

Große Abstellkammer

Mehrere Hängeböden

Gäste WC

geräumiger Kellerraum

Ruhiger Garten im Innenbereich

Die im Wohngeld enthaltenen, nicht umlegbaren Kosten inklusive der Verwaltervergütung und Beitrag zur Instandhaltungsrücklage betragen ca. 2.152,- EUR pro Jahr.

Die Instandhaltungsrücklage für die Wohnanlage beläuft sich per 31.12.2024 auf ca. 43.939,- EUR. Für das hier zu verkaufende Wohneigentum beträgt der enthaltene und mit zu veräußernde Anteil an der Instandhaltungsrücklage per 31.12.2024 ca. 2.539,- EUR. Derzeit werden der Instandhaltungsrücklage für die Wohnanlage jährlich ca. 15.000,- EUR zugeführt.



## Lage

Die angebotene Wohnung liegt in einer sehr beliebten und gefragten Wohnlage im Herzen von Charlottenburg-Wilmersdorf. Die ruhige Seitenstraße ist geprägt von gepflegten Altbauten der Gründerzeit, einer angenehmen Nachbarschaft und einem vorteilhaften Mix aus Urbanität und Entspannung. Das Umfeld wirkt gediegen, grün und ausgesprochen wohnlich.

In nur wenigen Minuten ist die bekannte Unterhaltungs- und Shoppingmeile Kurfürstendamm zu Fuß erreichbar. Hier bieten elegante Boutiquen, Flagship Stores bekannter Modemarken, ausgezeichnete Restaurants und Bars Einkaufsfreude und kulinarische Genüsse für jeden Geschmack. Kulturelle Highlights wie die renommierte Schaubühne am Lehniner Platz, die Deutsche Oper, das Theater des Westens sowie zahlreiche nahegelegene Galerien unterstreichen den gehobenen Charakter des Viertels.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, befinden sich in der näheren Umgebung und sind, ebenso wie Ärzte und Apotheken, innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

Für Familien mit Kindern ist diese Wohnlage nahezu perfekt, da Kitas und Schulen in der näheren Umgebung nur ca. drei Gehminuten entfernt sind. Der Preußenpark, der Volkspark Wilmersdorf sowie kleinere, gepflegte Kiezparks bieten Raum für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen. Gut zu erreichen sind auch der Lietzenseepark und der Grunewald, die als erholsame Rückzugsorte sehr beliebt sind.

Mit perfekter Anbindung an U- und S-Bahn sowie schnellen Wegen in die gesamte Hauptstadt ist diese Lage ideal für anspruchsvolle Stadtmenschen, die Stil, Komfort und urbane Lebensqualität auf hohem Niveau erwarten.

## Sonstige Angaben

### WICHTIGE HINWEISE:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir im Sinne unserer Auftraggeber nur nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten weitere Informationen und ein Exposé übersenden können.

Gern laden wir Sie nach vollständiger Anfrage zu einer virtuellen 360-Grad-Online-Besichtigung ein. Damit erhalten Sie einen ersten räumlichen Eindruck der Immobilie.

Auf Wunsch erstellen Ihnen unsere Finanzierungsexperten gern ein unverbindliches Finanzierungsangebot mit günstigen Konditionen.

Sie besitzen eine eigene Immobilie, die Sie möglicherweise im Rahmen des Erwerbes einer neuen Immobilie oder auch unabhängig davon werttechnisch einschätzen lassen möchten?

Gern erstellen wir Ihnen kostenlos eine aussagekräftige Markpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Informationen, Bilder und Dateien des Exposés beruhen auf den Informationen und übergebenen Unterlagen der Verkäufer bez. Dritter. Eine Haftung für die Angaben im Exposé kann daher durch Deutsche Bank Immobilien GmbH nicht übernommen werden. Die / unsere Angaben sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Trotz sorgfältiger Bearbeitung der Daten, Bilder und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf.

### **Zusatzinformationen**

Hausgeld: 541 EUR/Monat

Etage: 4. Obergeschoss

# Objektbilder



Entree mit angrenzenden Wohnräumen



Wohnzimmer mit Stuckdecke



# Objektbilder



Blick vom Balkon



Salon mit Zugang zum Balkon



# Objektbilder



Wohnzimmer mit Bibliothek



Zimmer zum Hof



# Objektbilder



Wohnliche Küche mit Essbereich



Badezimmer



# Objektbilder



Gartenidylle im Innenbereich

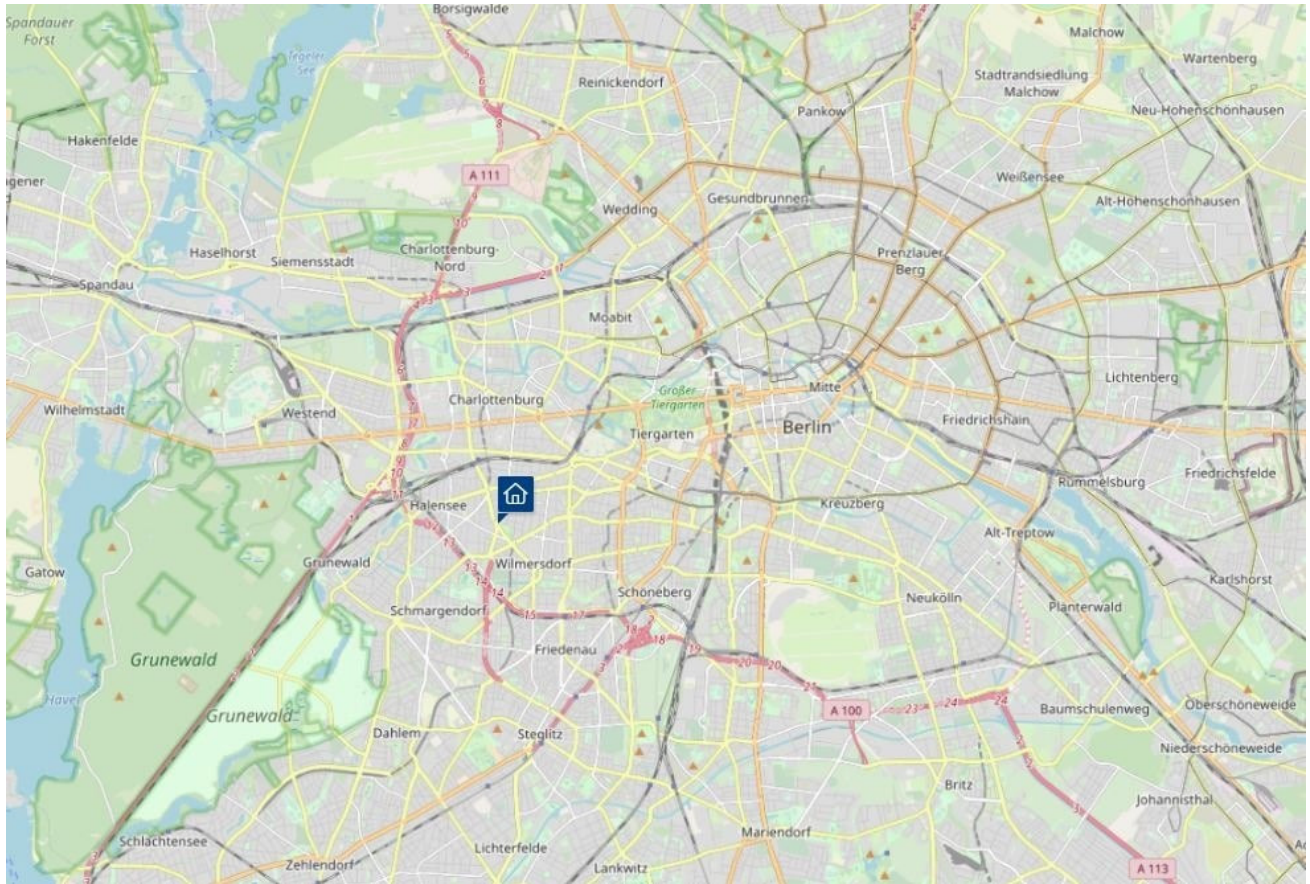
# Grundriss beisielmöbliert



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

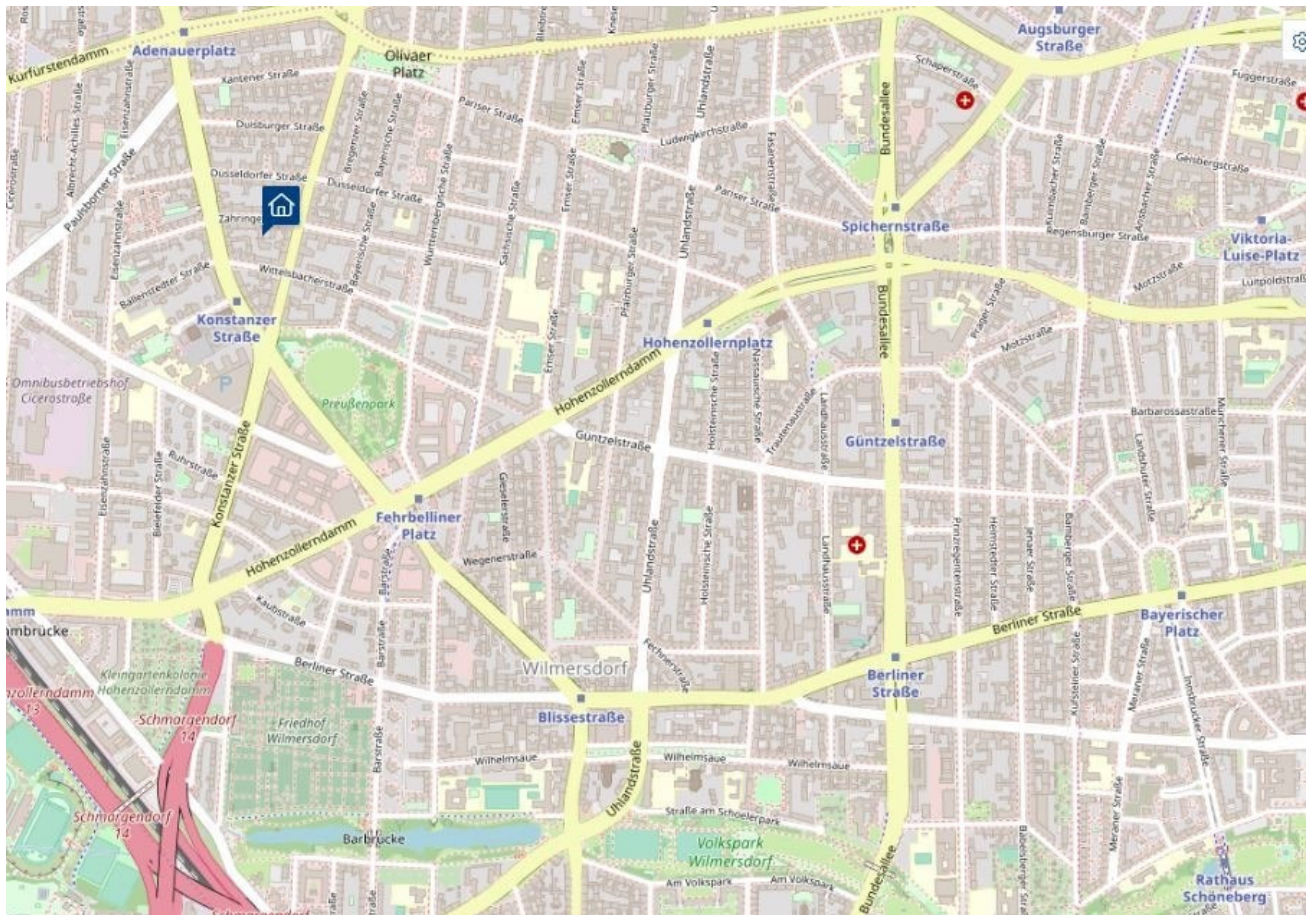


# Kartenansicht Makrolage





# Kartenansicht Wilmersdorf



# 5 Schritte zur Wunschimmobilie

## Standardisiert und individuell.

Professionell, aber mit Gefühl. Mit Bedacht, aber auch die Zeit im Blick. Ich begleite Sie gern auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.



**Das Exposé.** Es vermittelt Ihnen vorab eine Vorstellung über die Immobilie sowie detaillierte Angaben zur Lage und Umgebung. Sofern eine 360° Tour Ihrer Wunschimmobilie eingestellt ist, empfehle ich Ihnen, sich einen umfassenden ersten Eindruck bequem von zu Hause zu verschaffen.



**Sie können sich die Immobilie als Ihr neues Zuhause vorstellen?** Ein häufiger Wunsch des Eigentümers ist, dass nur bonitätsstarke Kunden zur Besichtigung zugelassen werden. Für einen Finanzierungs-Check stelle ich auf Wunsch gern einen Kontakt zu meinem Spezialisten aus dem Deutsche Bank AG Konzern her.



**Ihre Finanzierungsmöglichkeiten sind nun geprüft.** Gern stelle ich Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung vor. Bezüglich der Terminabstimmung komme ich auf Sie zu.



**Sie sagen „Ja“ zu Ihrer Wunschimmobilie?** Gern stelle ich den Kontakt zu einem Notar her und lasse dort einen Entwurf für den notariellen Kaufvertrag für Sie erstellen.



**Jetzt ist es soweit.** Ich begleite Sie und den Verkäufer zum Notar. Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wunschimmobilie.





## Ich für Sie

---



Vermittlung

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Kontakt

Rainer Bieß  
Selbstständiger Immobilienberater  
Joachimsthaler Straße 41, 10623 Berlin

Telefon

030 620081166

Mobil

0172 3056665

Internet

[www.deutsche-bank-immobilien.de/charlottenburg](http://www.deutsche-bank-immobilien.de/charlottenburg)

E-Mail

[rainer.biess@db.com](mailto:rainer.biess@db.com)

### Ich begleite Sie gerne auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.

Als Deutsche Bank Immobilien GmbH sind wir einer der größten überregionalen Makler für privates Wohneigentum.

Für unsere Kunden sind wir ein verlässlicher Partner bei allen Immobiliengeschäften, egal ob Kauf, Verkauf oder der Ermittlung des Immobilien Marktpreises.

Deutsche Bank Immobilien – Beratungsqualität, die überzeugt.

**Auszeichnungen und Empfehlungen:** Sie sind mit meiner Dienstleistung zufrieden? Empfehlen Sie mich gerne weiter und geben Sie eine Bewertung ab unter [www.makler-empfehlung.de](http://www.makler-empfehlung.de)

