BARRIEREFREIES WOHNEN UND ARBEITEN AM STUTTGARTER PLATZ: 2-ZIMMRIGE, SANIERUNGSBEDÜRFTIGE ALTBAUWOHNUNG MIT GUTER DECKENHÖHE UND STUCK IN DER SCHÖNEN LEONHARDTSTRASSE

Posted on 24. Juni 2024

Adresse:: 14057 Berlin-Charlottenburg

Größe:: ca. 70 m²

Preis in €: 349.000,-

Typ: Etagenwohnung

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in der Leonhardtstraße, einer der schönsten Straßen unweit des Stuttgarter Platzes in Berlin-Charlottenburg. Das Besondere an dieser gut geschnittenen Zwei-Zimmer-Wohnung ist der barrierefreie Zugang, von dem besonders schönen Entree dieses sehr gepflegten Mehrfamilienhauses gelangt man direkt in die Wohnung, ohne das Treppenhaus benutzen zu müssen. Wie die Bilder der Einheit verraten, handelt es sich um eine sanierungsbedürftige Altbauwohnung, der Erwerber wird sich hier ein Zuhause ganz nach seinem individuellen Geschmack gestalten können, denn tatsächlich sind Badezimmer und Küche, alle Wände und Böden zu sanieren bzw. zu renovieren, auch die Heizung (aktuell wird die Wohnung über Nachtspeicheröfen beheizt) muss in der Wohnung erneuert werden.

Was aber in jedem Fall sehr für diese Immobilie spricht, das ist die gute Deckenhöhe – hier sind auch noch Stuckelemente vorhanden -, die die Wohnung viel größer erscheinen lässt. Auch der Grundriss ist gut gelöst, Badezimmer und Küche liegen sich gegenüber, dann gelangt man in eine geräumige Diele, von der aus sich die beiden Zimmer erschließen. An allen Fenstern befinden sich Schlösser und elektrische Rollläden.

Vielleicht ist diese Wohnung auch perfekt, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen, da der straßenseitige Raum sich besonders gut als Studio oder „Wohn-Büro“ einrichten ließe. Man befindet sich dabei in bester Gesellschaft, die Erdgeschoss-Enheit links – das „Kontor“ – ist eine Kunstgalerie.

Die gute Atmosphäre des Hauses ist sofort spürbar, wenn man die Immobilie betritt, auch der begrünte Innenhof ist ausgesprochen gepflegt. Gut zu wissen ist sicherlich auch, dass die Eigentümergemeinschaft über eine Instandhaltungsrücklage von ca. 140.000,- € verfügt (Stand per 31.12.2022: 122.521,57 €).

Beschreibung der Lage

In der Leonhardtstraße scheint die Welt noch in Ordnung zu sein, hier gibt es noch immer zahlreiche schöne kleine Geschäfte – von Boutiquen über Buchhandlungen zu Weinhändlern nebst einer Filiale von „Butter Lindner“ - hier hat man alles vor der Haustür. Darüber hinaus auch schöne Cafés und Restaurants –, das Kiez-Kino „Klick“ um die Ecke in der Windscheidtstraße. Zu Fuß gelangt man aber auch in wenigen Minuten in die Einkaufs-Mall Wilmersdorfer Straße. Hier befindet sich auch die U-Bahn-Station der Linie 7, der S-Bahnhof Charlottenburg ist noch schneller zu erreichen, hier fahren nicht nur zahlreiche S-Bahnen, sondern sogar auch einige überregionale Züge Über die Kantstraße erreicht man wiederum rasant die Autobahnzufahrt Messe/Funkturm, auch der Ku’damm liegt im Grunde „vor der Haustür“.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen. Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.