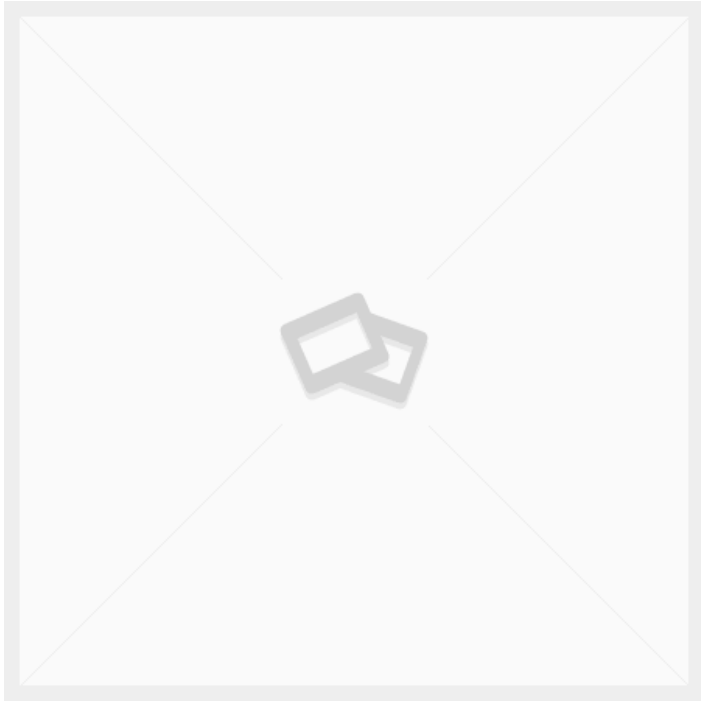




**PERFEKTE CITY-LAGE
DIREKT AM
KURFÜRSTENDAMM:
HELLE 3-ZIMMRIGE
BALKONWOHNUNG
UNWEIT LEHNINER
PLATZ**

Posted on 16. September 2026

Adresse:: Berlin-Charlottenburg

Größe:: 70,77

Ort : 10629

Preis in €: 425.000,-

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, bezugsfreie Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit zwei Aufgängen und ca. 40 Einheiten. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 2.284 m².

Derzeit wird die Fassade umfangreich saniert, dabei wird auch eine energieeffiziente Wärmedämmung angebracht. Die Modernisierung der Aufzüge sowie die Erneuerung der Abwasserleitungen im Kellerbereich sind bereits von der Eigentümergemeinschaft beschlossen worden.

Die Wohnanlage wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt, die Warmwasserbereitung erfolgt in der Wohnung dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer. Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2025 betrug € 947.353,62 €, wovon auf die zu verkaufende Wohnung Nr. 29 anteilige € 21.579,77 entfallen, die auf den Käufer übergehen.

Bei den Fenstern der Wohnung – mit Ausnahme der Balkontür – handelt es sich um bauzeitliche Holzverbundfenster. Die Bilder lassen sicherlich erkennen, dass die Ausstattung der Wohnung nicht mehr ganz zeitgemäß ist, der Erwerber hat also die Möglichkeit, die Immobilie nach seinen individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Raumaufteilung:

Über eine sehr großzügige Diele wird die kompakte Wohnung erschlossen. An das große Wohnzimmer schließt sich ein weiterer kleiner Raum an, dessen Fenster auch auf den Balkon ausgerichtet ist. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf eine geräumige Loggia mit Blick auf das rückseitige Grundstück und die begrünte Tiefgaragenbedachung. Das Schlafzimmer befindet sich neben der Küche, die mit einer Einbauküche versehen ist, sie bietet ausreichend Raum, um hier einen kleinen Essplatz einzurichten.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

Beschreibung der Lage

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße des Kurfürstendamm in Berlin-Charlottenburg, nachhaltig einer der gefragtesten Bezirke unserer Stadt.

Direkt vor der Haustür gibt es zahlreiche gute Restaurants und Cafés, edle Designer-Boutiquen und attraktive Geschäfte findet man auf dem Kurfürstendamm. Theaterbegeisterte werden sich besonders über die praktisch vis-à-vis gelegene Schaubühne freuen.

Die Immobilie ist perfekt an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen, in nur wenigen Minuten

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

gelangt man zu Fuß an den U-Bahnhof Adenauerplatz, der mit der U-Bahn-Linie 7 eine gute Verbindung von Spandau bis Neukölln herstellt. Die Haltestellen der Buslinien X10, M19, M29 und N10 befinden sich in unmittelbarer Nähe auf dem Kurfürstendamm, direkt gegenüber der Schaubühne. Der S-Bahnhof Charlottenburg mit seinen zahlreichen S-Bahnlinien (S3, S5, S7, S9 und S75) ist nur ca. 400 m entfernt.

**Auf dem Grundstück befindet sich auch eine Tiefgarage,
über die Hausverwaltung besteht ggf. die Möglichkeit, einen PKW-Stellplatz anzumieten.**

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.

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