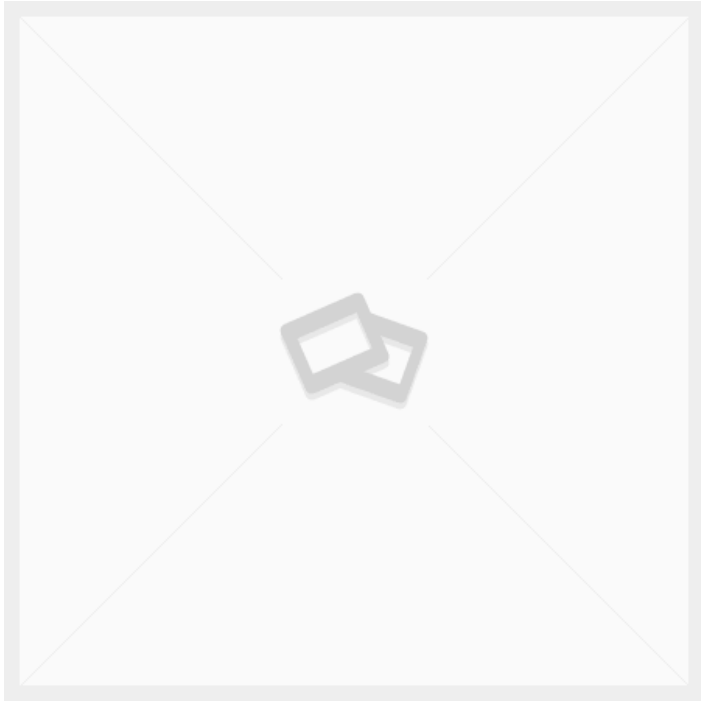




**PERFEKTE CITY-LAGE
SEITLICH
KURFÜRSTENDAMM
DIREKT AM
HENRIETTENPLATZ: GUT
GESCHNITTENE 2-
ZIMMER-WOHNUNG IM
I. OBERGESCHOSS EINER
RUHIGEN UND
GEPFLEGTEN
WOHNANLAGE**

Posted on 1. Oktober 2026

Adresse:: 10711 Berlin-Charottenburg

Größe:: 50,88 m²

Preis in €: 285.000,-

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, bereits bezugsfreie Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit zwei Aufgängen und nur 24 Wohneinheiten.

Die Wohnanlage wird über eine Zentralheizung mit Fernwärme beheizt, die Warmwasserbereitung erfolgt in der Wohnung dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer. Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2025 betrug € 169.657,03, wovon auf die zu verkaufende Wohnung Nr. 5 anteilige € 6.379,10 entfallen, die auf den Käufer übergehen.

Das Gemeinschaftseigentum wurde in den letzten Jahren kontinuierlich aus der vorhandenen Rücklage instandgesetzt und macht einen ausgesprochen gepflegten Eindruck. Die WEG beabsichtigt, die Fassade auf der Hof- und der Giebelseite mit einem energetisch effizienten Wärmeverbundsystem zu versehen, deshalb wurde die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage vorübergehend auf € 50.000,- p. a. erhöht, was die Höhe des aktuellen Wohngeldes erklärt.

Die Ausstattung der Wohnung stammt aus den 2000'er Jahren. Die Räume sind mit Kunststoffisolierglasfenster versehen, die voraussichtlich um 2010 eingebaut wurden. Die Böden in Küche und Bad sind gefliest, in den Zimmern wurde Teppich verlegt, den der Erwerber voraussichtlich austauschen wird. Sehr erfreulich ist, dass die Elektrik in der Wohnung bereits erneuert wurde, sodass im Grunde nur malermäßige Instandsetzungsarbeiten zum Einzug nötig sind.

Über eine Diele werden alle Räume der Wohnung erschlossen. Das Schlafzimmer ist zur ruhigen Hofseite ausgerichtet, von dem Wohnzimmer aus schaut man in die ruhige Seesener Straße, die in einem Wendekreis endet. Die Küche ist mit weißen Einbaumöbeln versehen, vor dem Fester lässt sich ein kleiner Essplatz einrichten. Das weiß geflieste, tagesbelichtete Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Hänge-WC (mit Vorwand-Installation), einem Waschtisch und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

Beschreibung der Lage

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in der Seesener Straße, die von dem Henriettenplatz am nördlichen Ende des Kurfürstendamm abgeht.

Direkt vor der Haustür gibt es zahlreiche gute Restaurants und Cafés sowie attraktive Geschäfte – zum einen auf dem Kurfürstendamm, zum anderen aber auch auf der gemütlichen Westfälischen Straße, die parallel zur Seesener Straße verläuft. Theaterbegeisterte werden sich auch über die Schaubühne am Lehniner Platz freuen, sie ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Im Sommer besonders schön ist die Nähe zum Strandbad Halensee mit dem Restaurant „Das Halensee“ am Ufer, das nur einen 10-minütigen Spaziergang entfernt ist.

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

Die Immobilie ist zudem perfekt an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen, in nur wenigen Minuten gelangt man zu Fuß an den S-Bahnhof Halensee, die Haltestellen der Buslinien X10, M19, M29 und N10 befinden sich in unmittelbarer Nähe auf dem Kurfürstendamm. Die AVUS erreicht man schnell über die Autobahnzufahrt Messedamm.

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