ZWEIZIMMRIGE BALKONWOHNUNG IN ZENTRALER LAGE VON BERLIN-WESTEND, UNWEIT REICHSSTRASSE

Posted on 1. Dezember 2025

Adresse:: 14050 Berlin-Westend

Größe:: ca. 54,02 m²

Preis in €: 249.000,-

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 und Ausstattung

Die hier angebotene gut geschnittene, helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, ein Aufzug ist vorhanden. Das Treppenhaus ist mit einem breiten Treppenlauf großzügig gestaltet.

Die Immobilie verfügt über einen klaren Grundriss. Von der Diele aus gelangt man nach rechts in ein Wohnzimmer mit einem Balkon, der sich über die Breite des Zimmers erstreckt und einen freien Blick bietet. In dem Schlafzimmer ist ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank vorhanden. Darüber hinaus gibt es weiteren Stauraum im Flur, hier befindet sich neben der Küche eine Abstellkammer. Das Badezimmers ist mit einem Fenster versehen, allerdings entspricht dieses nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack, Küche und Badezimmer haben aber jeweils einen guten Schnitt. Wie die Bilder bereits verraten, muss die Immobilie komplett renoviert bzw. saniert werden, daher auch der sehr moderate Quadratmeterpreis von nur ca. 4.600,- €/m².

Die Anlage wird über eine Fernheizung beheizt, besonders hervorzuheben ist sicherlich auch die sehr hohe angesparte Instandhaltungsrücklage, per 31.12.2024 betrug diese EUR 374.106,53.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, die PKW-Außenstellplätze neben dem Haus werden von der Gemeinschaft genutzt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Hölderlinstraße, einer schön begrünten reinen Wohnstraße seitlich der Reichsstraße. Hier befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Café, tatsächlich funktioniert hier noch ein breit sortierter Einzelhandel. In nur wenigen Gehminuten gelangt man an den Theodor-Heuss-Platz, hier findet man auch den U-Bahnhof der Linie 2, die die Stadtteile Ruhleben und Pankow miteinander verbindet.

Besonders hervorzuheben ist sicherlich auch die gute Anbindung an die Stadtautobahn und die AVUS über den Anschluss Funkturm/ICC Berlin.

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.