



ADVANCE
Management GmbH

EXPOSÉ

Traumwohnung in oberster Etage – ruhig, zentral & große Südloggia & Blick ins Grüne Privatverkauf



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 14052 Berlin
Baujahr: 1977
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Nutzfläche (ca.): 160 m²
Hausgeld (ca.): 500,- €
Etage: 4
Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis
€ 960.000,-

Advance Management GmbH

Schaumburgallee 6 | 14502 Berlin (Charlottenburg) | Tel.: +49 (0)172- 300 8000
info@advance-management.de | www.advance-management.de

> Wohnung
> Berlin
> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2266



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	14052 Berlin, Schaumburgallee 6
Baujahr	1977
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	150 m ²
Nutzfläche (ca.)	160 m ²
Kaufpreis	960.000,- €
Hausgeld (ca.)	500,- €
Etage	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	100 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1977
Gartennutzung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	ja
als Ferienimmobilie geeignet	nein
Serviceleistungen	Betreutes Wohnen
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	nach Rücksprache
Provision für Käufer	Nein
Provisionshinweis	Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

> Wohnung
> Berlin
> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2266



Objektbeschreibung:

Das gepflegte Viergeschossgebäude befindet sich in der ruhigen und angenehmen Schaumburgallee, nur wenige Schritte von der beliebten Einkaufsstraße Reichsstraße entfernt. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt umfasst das Haus zwölf Eigentumswohnungen und wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Entsprechend präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten und ansprechenden Zustand.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist das großzügige, ca. 50 m² große Wohn- und Esszimmer, das viel Raum für individuelles Wohnen bietet. Von gleich drei Zimmern aus gelangen Sie auf die ca. 14 m² große, überdachte Südterrasse, die zum Entspannen einlädt und einen angenehmen Blick ins Grüne ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC mit Fenster. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.

Die Küche präsentiert sich komfortabel, durchdacht und äußerst funktional gestaltet. Sie ist hochwertig ausgestattet und lässt in puncto Ausstattung kaum Wünsche offen.

Ein eigener Kellerraum, ein Aufzug im Haus sowie ein Außenstellplatz direkt am Hauseingang runden das Angebot komfortabel ab.

Darüber hinaus steht den Bewohnern ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der unter anderem mit einer Tischtennisplatte ausgestattet ist und sich ideal für sportliche Aktivitäten eignet. Zusätzlich gibt es einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

Diese Wohnung bietet eine besondere Wohnqualität: zentral gelegen und dennoch ruhig, mit viel Privatsphäre und ohne direkte Einsicht von oben, ein Ort zum Wohlfühlen in bester Lage.

Ausstattung:

Zusätzliche Objektinformationen / Sanierungsmaßnahmen

Ergänzend zur Objektbeschreibung möchten wir Ihnen einen Überblick über die in den letzten Jahren durchgeführten, umfangreichen und fachgerecht ausgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen geben:

- 2020: Umfassende Komplettsanierung der Frisch- und Abwasserstränge im gesamten Gebäude
- 2022: Erneuerung der Aufzugsanlage
- 2023: Installation einer modernen Übergabestation sowie einer neuen

Heizungsanlage im Zuge der Umstellung auf Fernwärme

- 2023: Aufarbeitung und Neuanstrich der Hoffenster
- 2025: Fachgerechte Sanierung der großzügigen Südbalkone (Überarbeitung, Versiegelung und Neuanstrich durch Spezialfirma)
- 2025: Einbau einer Entkalkungsanlage zur nachhaltigen Verbesserung der Wasserqualität

Durch diese Maßnahmen befindet sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten und technisch einwandfreien Zustand.

Ein Ausblick auf geplante Maßnahmen:

- Für das Jahr 2027 ist der Austausch einzelner, weniger Fenster vorgesehen
- Für den Anstrich der Südfassade liegt bereits ein Angebot in Höhe von ca. 10.000 € inkl. Gerüst vor

Darüber hinaus sind derzeit keine weiteren Maßnahmen geplant oder erforderlich, sodass das Gebäude insgesamt als nachhaltig instand gehalten und zukunftssicher aufgestellt gelten kann.

Die Küche präsentiert sich komfortabel, durchdacht und äußerst funktional gestaltet. Sie ist hochwertig ausgestattet und lässt in puncto Ausstattung kaum Wünsche offen.

Zum Einsatz kommen Marken-Elektrogeräte von Miele, darunter ein Backofen sowie Dampfgerar, ein Kühlschrank, ein separater Tiefkühlschrank sowie ein Geschirrspüler. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen praktischen Weinkühlschrank, der das Gesamtbild stilvoll abrundet.

Eine gelungene Kombination aus Qualität, Funktionalität und Komfort, ideal für den täglichen Gebrauch sowie für anspruchsvolle Genießer.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie in der Schaumburgallee 6 befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Westen, im charmanten Stadtteil Charlottenburg-Westend. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und viel Grün aus.

Nur wenige Schritte entfernt liegt die beliebte Einkaufsstraße Reichsstraße, die mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants überzeugt. Hier finden Sie unter anderem das bekannte Wiener Café sowie Butter Lindner. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Supermärkte, die bequem in wenigen Gehminuten erreichbar sind.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die weitläufigen Grünflächen rund um den Olympiapark Berlin sowie der idyllische Georg Kolbe Hain an, die beide nur wenige Minuten entfernt liegen und zu Spaziergängen, Sport und Entspannung einladen.

Eckdaten

- > Wohnung
- > Berlin
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2266



Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: In nur etwa zwei Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Station U-Bahn Berlin, von der aus Sie eine schnelle Verbindung zum Kurfürstendamm, Wittenbergplatz sowie zum Potsdamer Platz haben. Auch mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Anbindung in alle Teile der Stadt.

Diese Lage vereint auf ideale Weise urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und naturnahes Wohnen – ein echtes Highlight im Berliner Westen.

Sonstiges:

Erstgemeinde Anfragen werden kurzfristig beantwortet, Sie können mich auch gerne unter 0172-300 8000 anrufen, ich stehe für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektbilder:



Strassenansicht Süden mit Loggia



Wohnzimmer mit Loggia



Esszimmer mit Panoramafenster



Große ruhige Südloggia

Eckdaten

- > Wohnung
- > Berlin
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2266



Loggia oberste Etage



Badezimmer mit Badewanne & Dusche

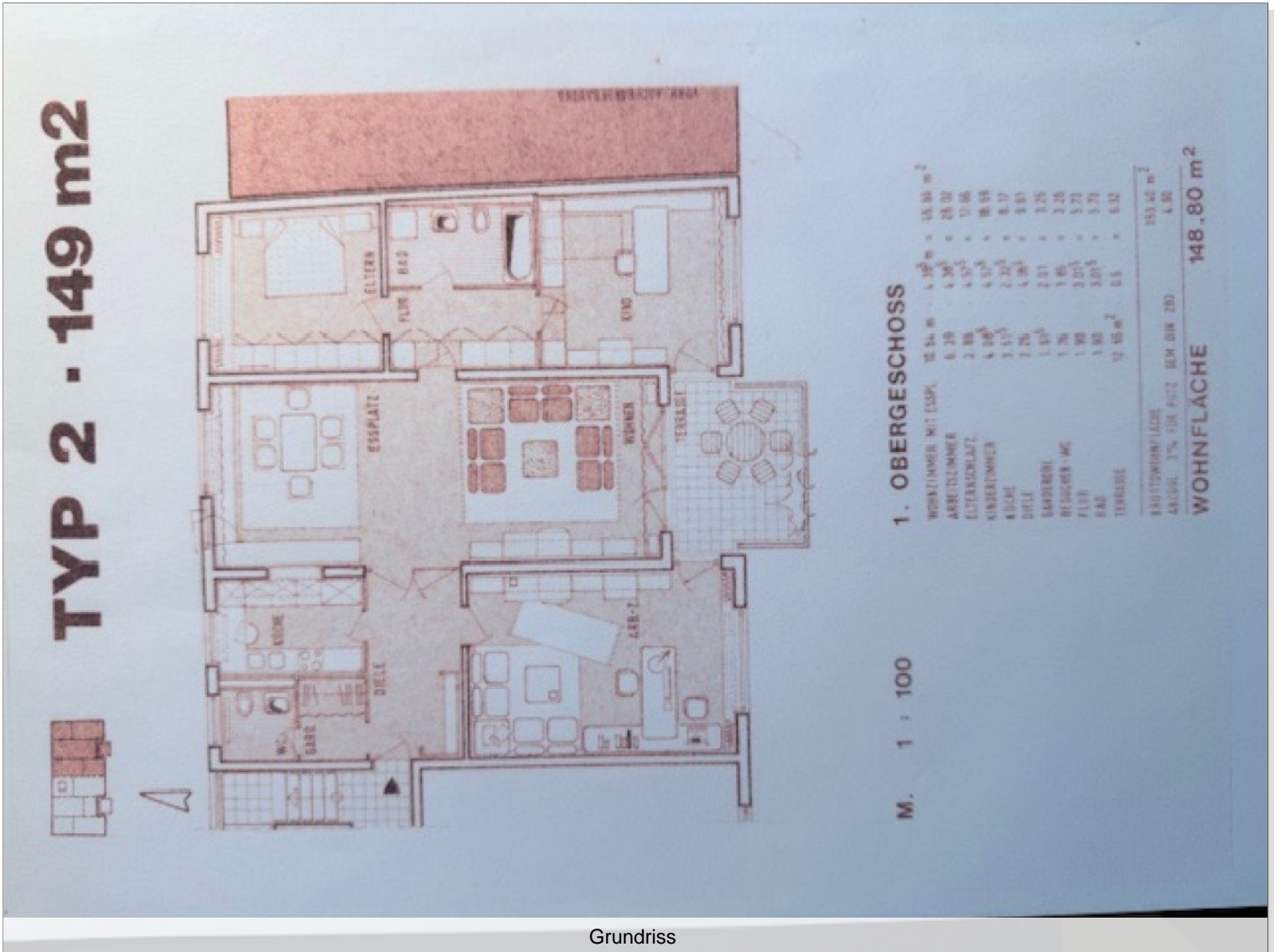


Komfortküche mit Miele-Geräten

Eckdaten

- > Wohnung
- > Berlin
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2266



Grundriss

