

Modernisierte Altbauwohnung in bester Lage



26/61

Richard-Wagner-Straße 3

10585 Berlin

Deutschland

Daten im Überblick

Einheitennummer	26/61
Kategorie	Kauf – Wohnung
Unterkategorie	Etagenwohnung
Baujahr ca.	1912
Objektzustand	saniert
Qualität der Ausstattung	gehoben
Letzte Modernisierung	2014
Verfügbar ab	sofort
Preis	549.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt. des Kaufpreises
Provisionshinweis	Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällt eine Maklerprovision für den Käufer in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19% an. Bitte beachten Sie, dass die Brenta Real GmbH & Co. KG auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig ist. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19%.
Hausgeld/Monat	391,97 €
Etage	2. OG
Etagenzahl	5
Etagenlage	links
Zimmer	2

Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	81 m ²
Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Abstellraum	Ja
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	25.07.2018
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	24.07.2028
Energieverbrauchskennwert	113,40 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr Anlagentechnik	2018
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	2 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	5 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	30 Min.

Provisionshinweis

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällt eine Maklerprovision für den Käufer in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19% an. Bitte beachten Sie, dass die Brenta Real GmbH & Co. KG auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig ist. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19%.

Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 81 m².

Die Wohnung liegt im Seitenflügel eines ruhigen Hinterhofs und überzeugt durch ihre nordwestliche Ausrichtung, die für eine angenehme Lichtstimmung sorgt.

Im Jahr 2014 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Elektrik, das Badezimmer, die Küche sowie Wände und Decken erneuert. Die Wohnräume sind mit stilvollen Dielenböden ausgestattet, während Bad und Küche mit modernen Fliesen versehen wurden.

Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine großzügige Dusche, eine Badewanne, einen Waschmaschinenanschluss sowie eine abgehängte Decke mit integrierten Deckenspots.

Die Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer sowie eine vorhandene Einbauküche. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein zusätzlicher Kellerraum bieten ausreichend Stauraum.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Wandheizkörper.

Das Gemeinschaftseigentum wurde bereits im Jahr 1998 umfassend saniert. Zu den Maßnahmen zählten unter anderem die Erneuerung der Fassade, die Instandsetzung des Daches, der Austausch der Fenster, die Modernisierung der Treppenhäuser und Kellerräume sowie die Erneuerung der Versorgungsstränge und der Elektroanlage. Im Jahr 2025 wurde das Treppenhaus nochmals

umfassend renoviert.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit dem charmanten Charakter eines klassischen Altbaus in einer der begehrtesten Lagen von Berlin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

- 2-Zimmer-Wohnung im ruhigen Seitenflügel
- Wohnfläche: ca. 81 m²
- Letzte Modernisierung der Wohnung: 2014 (Elektrik, Bad, Küche, Wände und Decken)
- Wohnräume mit Dielenböden
- Moderne Fliesen in Bad und Küche
- Deckenspots im Badezimmer
- Dusche & Badewanne
- Waschmaschinenanschluss
- Anschlüsse für Internet, TV & Telefon
- Gegensprechanlage
- Einbauschrank in der Küche
- Großzügiges Wohnzimmer
- Stuckelemente
- Speisekammer
- Separater Kellerraum
- Saniertes Gemeinschaftseigentum (1998)
- Treppenhaus aufwändig renoviert: 2025

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Berliner Bezirk Charlottenburg, nur wenige Schritte von der Deutschen Oper entfernt. Die Lage verbindet urbanes Leben mit kultureller Vielfalt und kurzen Wegen zu einer der renommiertesten Spielstätten Berlins.

Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe verfügbar, darunter U- und S-Bahn-Stationen, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum sowie andere Bezirke gewährleisten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung, sodass der tägliche Bedarf bequem gedeckt werden kann.

Die Umgebung besticht durch eine attraktive Mischung aus eleganten Altbauten, grünen Straßenzügen und ruhigen Seitenstraßen, die ein angenehmes Wohngefühl inmitten der lebendigen Stadt schaffen. Diese Lage eignet sich besonders für Bewohner, die Kultur, Komfort und eine zentrale Anbindung schätzen.

Sonstiges

Die WEG besteht aus insgesamt 33 Wohneinheiten.

Die Ausstattungsbeschreibung versteht sich nicht als Beschaffenheitsvereinbarung.
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



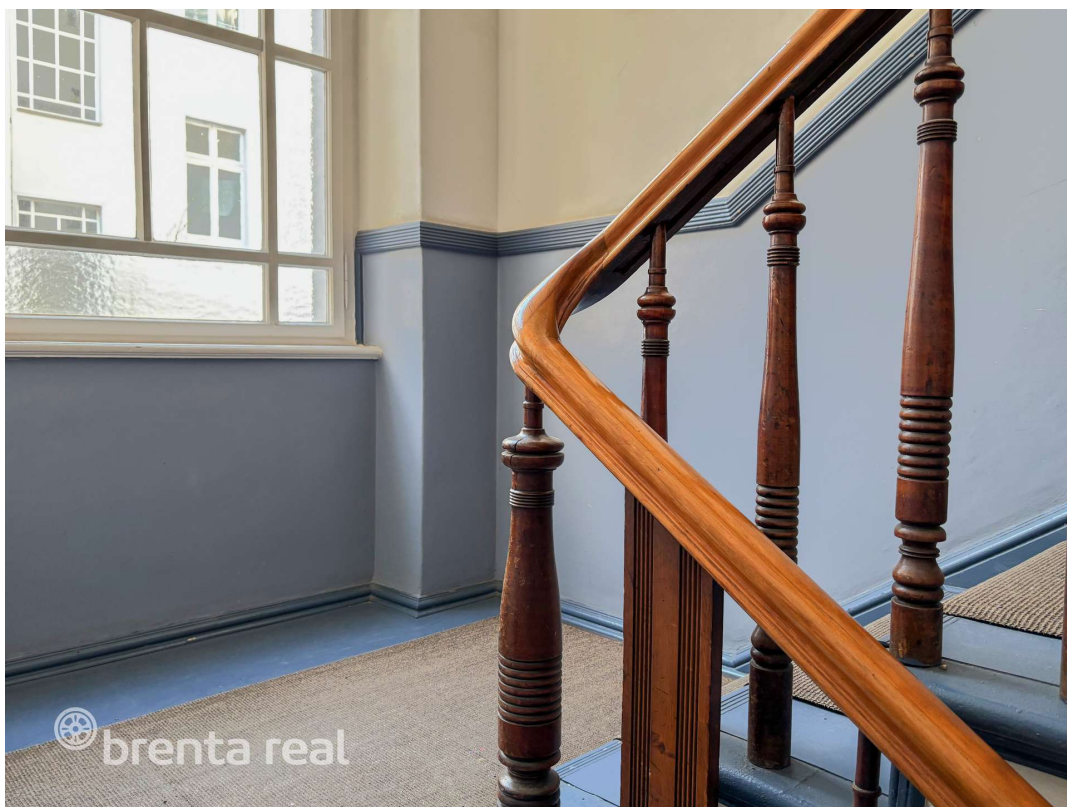
Gebäude Seite



Eingangsbereich Gebäude



Innenhof Gebäude



Treppenhaus



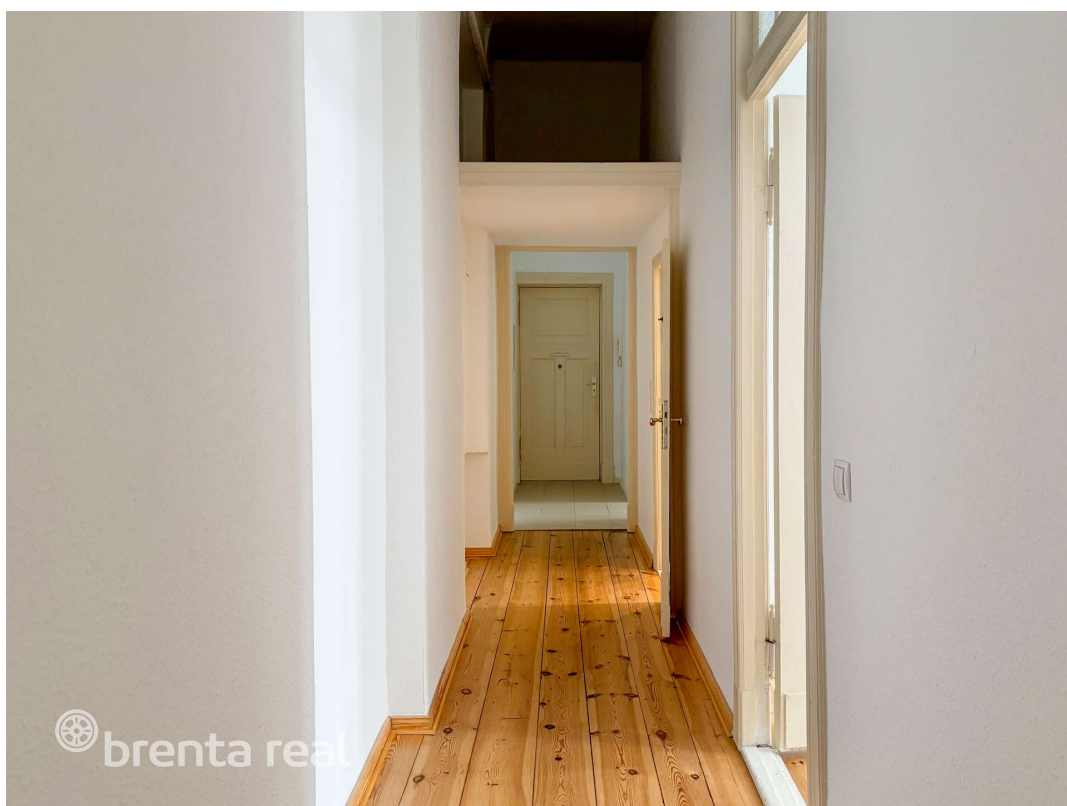
Flur



Küche



Küche, Abstell



Flur



Vollbad



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

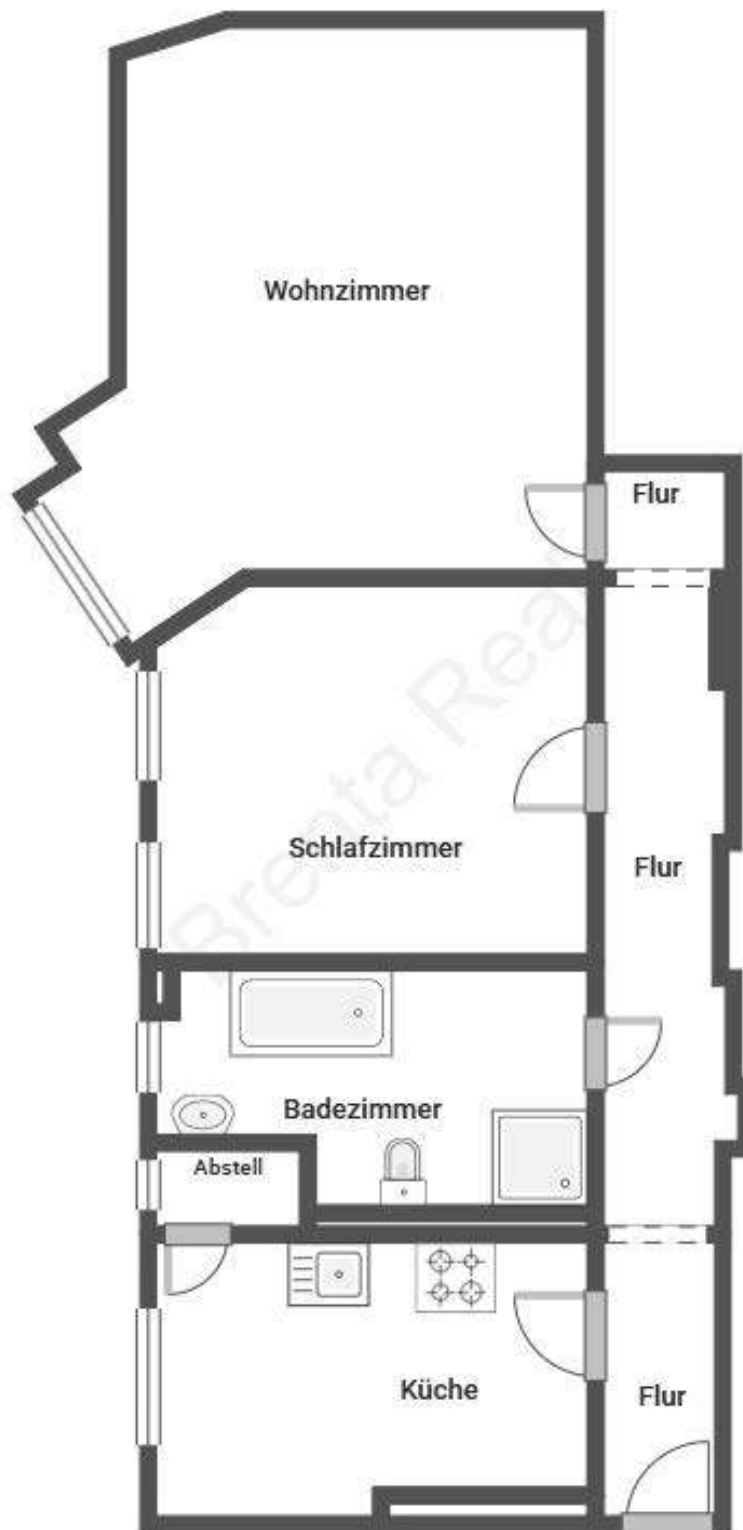


Innenhof



Umgebung

Grundriss



Ihr Ansprechpartner

Herr Philipp Stenzel

Brenta Real GmbH & Co. KG

Wiltbergstr. 90 HS 30a

13125 Berlin

Telefon: 030-912029630

Mobil: 0176-34249145

Homepage: <https://www.brenta-real.de/>

E-Mail: philipp.stenzel@brenta-real.de