

BERLIVING
REAL ESTATE

ZUM VERKAUF · BERLIN-CHARLOTTENBURG

Altbaucharme trifft modernes Dachgeschoss – Maisonette mit Terrasse nahe dem Kurfürstendamm

Großzügige Maisonette-Eigentumswohnung mit 248 m² Wohnfläche und 7,5 Zimmern in der Damaschkestraße. Die Einheit verteilt sich auf den klassischen Altbau im 4. Obergeschoss und das im Jahr 2000 errichtete Dachgeschoss. Zwei Balkone und eine 12 m² große Dachterrasse ergänzen das Wohnangebot.

OBJEKTTYP	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR
Maisonette-Wohnung	248 m²	7,5	1900 / 2000

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Wohnkonzept

Die Wohnung erstreckt sich über die beiden obersten Ebenen des Hauses. Im 4. Obergeschoss prägen klassische Altbauproportionen, große Flügeltüren und eine markante Zimmerfolge den Charakter. Das im Jahr 2000 ausgebaute Dachgeschoss ergänzt diese Ebene um zwei weitere Zimmer, ein zweites Bad und eine Dachterrasse. Beide Geschosse sind über eine Innentreppe miteinander verbunden und bilden eine zusammenhängende Wohneinheit.

Die Grundrissgröße erlaubt unterschiedliche Nutzungen. Familien finden getrennte Rückzugsorte und großzügige Gemeinschaftsflächen. Wer Wohnen und Arbeiten verbinden möchte, kann mehrere Zimmer als Büro, Bibliothek oder Gästezimmer nutzen. Ebenso eignet sich die Eigentumswohnung als großzügiges Stadtrefugium für Käufer, die eine individuelle Immobilie nahe dem Kurfürstendamm suchen.

Modernisierung & Gestaltungspotenzial

Das 4. Obergeschoss wurde 1994 grundlegend saniert. Dabei wurden der Grundriss angepasst, die Elektrik erneuert, neue Bäder eingebaut, Wände und historische Bauteile aufgearbeitet sowie das Ahornparkett verlegt. Der Ausbau des Dachgeschosses einschließlich der internen Verbindung zur unteren Wohnung erfolgte im Jahr 2000.

Heute bietet die Wohnung eine wertvolle architektonische Grundlage, benötigt jedoch eine zeitgemäße Überarbeitung. Sinnvoll sind insbesondere die Aufarbeitung des Parketts, Malerarbeiten, die Erneuerung von Küche und Bädern sowie der Austausch der teils beschädigten Terrassenfliesen.

KAUFPREIS

1.689.000 € ca. 6.810 €/m²

Adresse	Damaschkestraße, 10711 Berlin
Wohnfläche	248 m²
Zimmer	7,5
Badezimmer	2 Bäder + 1 Gäste-WC
Balkone	2
Dachterrasse	12 m²
Baujahr	1900
Baujahr Dachgeschoss	2000
Modernisierung	2000
Bodenbelag	Parkett
Aufzug	Ja
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr Heizung	1994, modernisiert 2000
Größe der WEG	36 Einheiten
Mtl. Hausgeld	647€
Mtl. Inst.-Rücklage	377,50€
Maklercourtage	2,26 % inkl. MwSt.

BESICHTIGUNG ANFRAGEN

ERSPARNIS* MIT BERLIVING

22.126 €

für Käufer und Verkäufer

Gesamt-Ersparnis 44.252 €

*Bei einer Courtage von 2,26 % inkl. MwSt. im Vergleich zur marktüblichen Provision von 3,57 % inkl. MwSt.

Die Immobilie in Bildern



Wohnbereich 4.OG



Wohnbereich 4.OG



Entrée



Badezimmer



Dusche



Balkon 4.OG



Zimmer Nr. 4



Zimmer Nr. 5



Küche



Dachterrasse



Wohnzimmer DG



Treppe DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG



Wohnzimmer DG



Wohnungseingang



Altbaudetail



Flügeltür

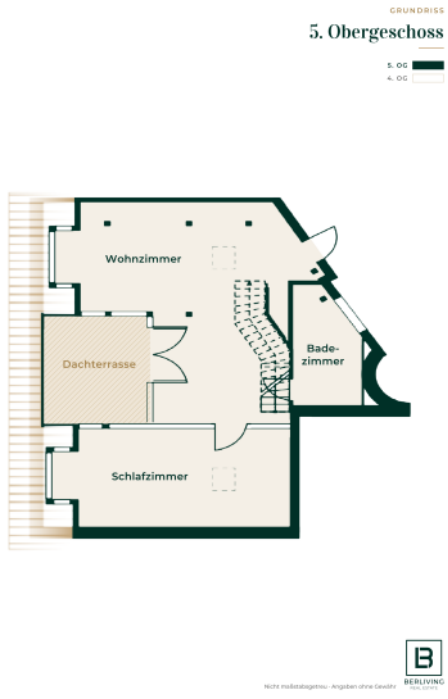


Hauseingang

4. OG (Altbau)



5. OG (Neubau)



Maßangaben ohne Gewähr, nicht maßstabsgetreu.

Lage & Infrastruktur

KITA
200 m

ÖPNV
250 m

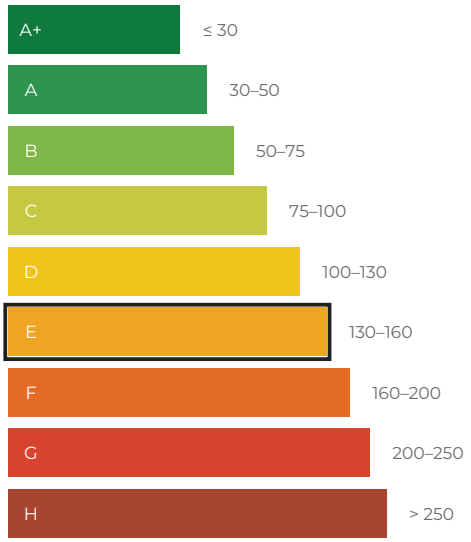
SCHULE
250 m

KURFÜRSTENDAMM
350 m

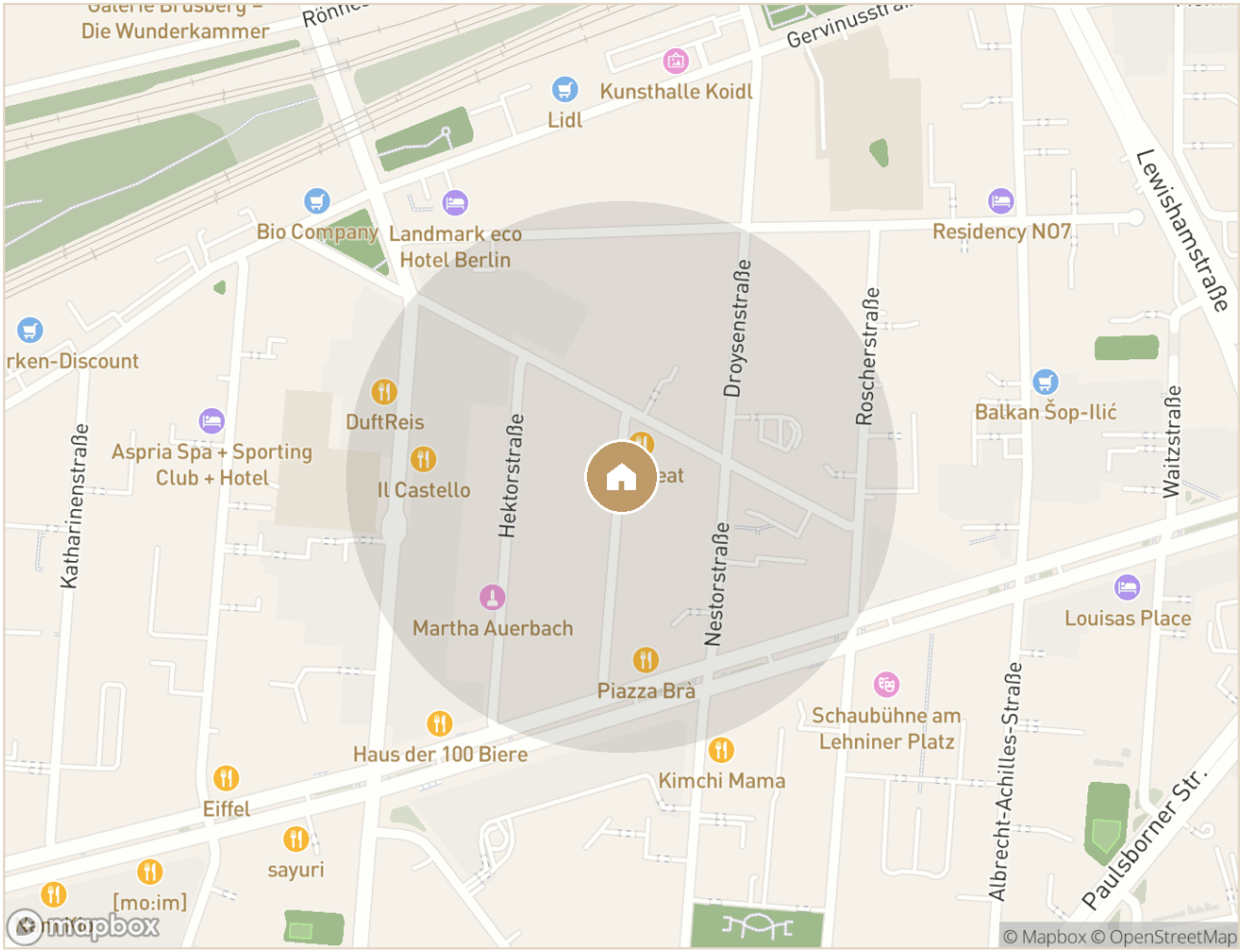
PARK
400 m

EINKAUF
450 m

Energieausweis · Klasse E



Ausweistyp	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	131 kWh/(m²·a)
Energieträger	Fernwärme/Gas
Baujahr	1900 (Heizung, modernisiert 2000)
Gültig bis	10.12.2028



Ungefähre Lage – die genaue Adresse teilen wir Ihnen auf Anfrage mit. © Mapbox © OpenStreetMap

Lage

Die Adresse liegt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, wenige Schritte vom westlichen Kurfürstendamm entfernt.

Die Wohnung selbst orientiert sich überwiegend nicht zur Damaschkestraße, sondern nach Westen, zu einer Seitenstraße des Kurfürstendamms. Küche und Bäder liegen auf der Ostseite zum Innenhof.

Die Schaubühne am Lehniner Platz ist in etwa zwei Gehminuten erreichbar. Rund um den Kurfürstendamm befinden sich Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Angebote für den täglichen Bedarf. Der U-Bahnhof Adenauerplatz mit der Linie U7 liegt etwa sechs Gehminuten entfernt. Zum Bahnhof Charlottenburg mit mehreren S-Bahn-Linien und Regionalverkehr benötigt man zu Fuß etwa sieben Minuten. Über die Anschlussstelle Kurfürstendamm ist auch die Berliner Stadtautobahn in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Für Familien bietet das Umfeld eine breite Auswahl an Schulen. Neben Grundschulen und Gymnasien im Bezirk befinden sich auch die Nelson-Mandela-Schule und die bilinguale Joan-Miró-Grundschule in erreichbarer Nähe.

Die zentrale Verkehrsanbindung ermöglicht zudem gute Verbindungen zum Berliner Hauptbahnhof und zum Flughafen BER.



IHR ANSPRECHPARTNER FÜR DIESES OBJEKT

Adrian Ludwig

Inhaber · BERLIVING Real Estate

030 23 62 87 25

adrian.ludwig@berliving.de

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie unverbindlich einen Besichtigungstermin.

BESICHTIGUNG ANFRAGEN

Angaben ohne Gewähr, Irrtümer vorbehalten. Alle Fotos, Grundrisse und Kennzahlen entsprechen dem Stand dieses Dokuments.