



Elegante 3-Zimmerwohnung wie im Penthouse - oberste Etage - Seitenstraße vom Kudamm
Mit Sonnenbalkon und eigenem Tiefgaragenstellplatz!

Karlsruher Str. 14 • 10711 Berlin

Wohnfläche ca. 75,11 m² • Zimmer: 3 • Gesamtkaufpreis 524.000,- EUR
KP Wohnung 499.000,- EUR • KP Stellplatz 25.000,- EUR

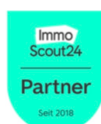


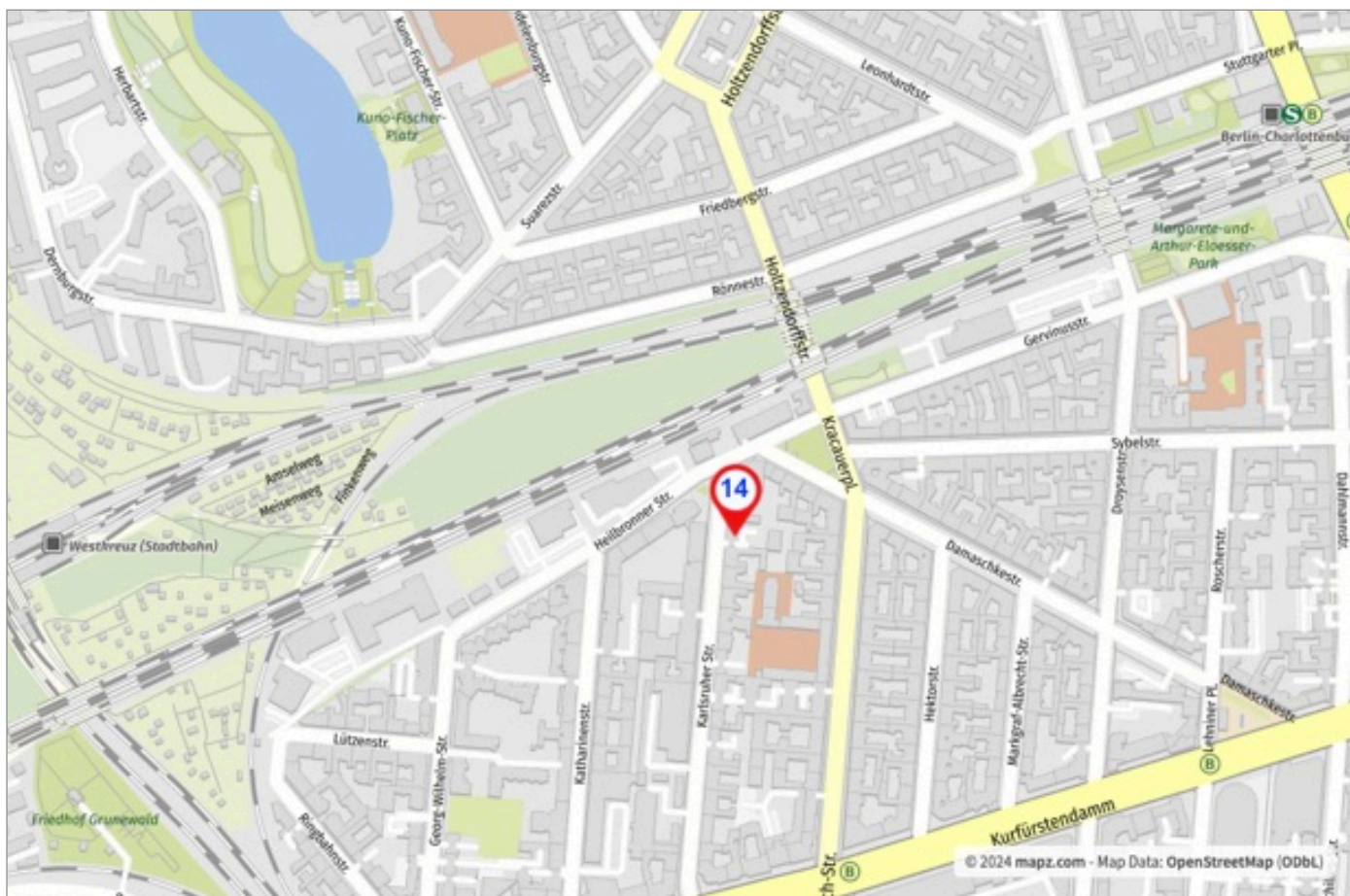
Immobilienfinderin
Anke Knoche

Boliviarallee 24 • 14050 Berlin

Tel +49 (0) 30 - 31 01 66 22

Fax +49 (0) 30 - 31 01 62 54





Lageplan

WICHTIGES IM ÜBERBLICK

• Wohnfläche ca.	75,11 m²	• Energieverbrauchsausweis	ja
• Grundstücksgröße	1.399,88 m²	• Endenergieverbrauch	116,3 kWh/ m²a
• Zimmer	3	• Energieeffizienzklasse	D
• Etage	6. OG	• Energieträger	Fernwärme
• Keller	ja	• Heizungsart	Zentralheizung
• Badezimmer	1	• Baujahr	1972
• Garagenstellplatz	1	• Provision für den Käufer	2,38 % inkl. 19%MwSt.
• Lift	ja	• Hausgeld 780,29 EUR inkl. 134,25 EUR Erhaltungsrücklage	
		• bezugsfrei	sofort



OBJEKTBESCHREIBUNG

Willkommen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese exklusive, komplett sanierte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1972 bietet Ihnen höchsten Komfort und eine Wohnatmosphäre, die keine Wünsche offen lässt. Im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses erwartet Sie eine lichtdurchflutete Wohnung, die sowohl durch ihre Ost-West-Ausrichtung als auch durch großzügige Panoramafenster ganztägig in ein herrliches Licht getaucht wird. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein edles Ambiente: Dunkles Echtholzparkett zieht sich durch die gesamte Wohnung und verleiht den Räumen eine natürliche Wärme und zeitlose Klasse.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-Essbereich, der fließend in eine hochwertige Einbauküche übergeht. Die Küche ist nicht nur modern und stilvoll, sondern auch komplett ausgestattet – bereit, Ihre Kochträume wahr werden zu lassen. Von hier aus gelangen Sie auf den schönen Sonnenbalkon, der Ihnen entspannte Feierabende und einen unvergleichlichen Blick bietet.

Das Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet und empfängt Sie mit der Morgensonne. Es wurde mit einem luxuriösen Einbauschränk ausgestattet, der viel Stauraum bietet und zugleich eine edle Note verleiht. Ein weiteres, kleines Zimmer kann flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Auch hier sorgen durchdachte Details für eine wohnliche Atmosphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das weiß geflieste Badezimmer mit Fenster ist modern und elegant gestaltet und verfügt über eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt.

Ein liebevoll gestaltetes Wohnzimmer bietet den perfekten Rückzugsort, um die Seele baumeln zu lassen. Die gehobene Innenausstattung kann nach Absprache übernommen werden – so können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz macht die Parkplatzsuche überflüssig und ermöglicht Ihnen bequemes und sicheres Parken. Ein Lift bringt Sie und Ihre Einkäufe bequem direkt zu Ihrer Wohnung.

Machen Sie diese Traumwohnung zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie das Leben auf höchstem Niveau!

AUSSTATTUNG

- Weißes Wannenbad mit Designwaschtisch
- Offene Einbauküche mit Fliesenspiegel
- Cerankochfeldherd, Dunstabzug, Geschirrspüler
- Kühl-Gefrierkombination
- Schöner Sonnenbalkon
- Kunststofffenster mit Wärmeisolierverglasung
- Dunkles Echtholzparkett
- Großer Einbauschränk im Schlafzimmer
- Praktisches Arbeitszimmer
- Schönes Wohnzimmer
- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Lift

LAGEBESCHREIBUNG

Willkommen in der Karlsruher Straße 14 – einem charmanten Rückzugsort im Herzen von Berlin-Charlottenburg, der urbanes Lebensgefühl und Ruhe vereint. Hier, zwischen historischen Altbauten und modernen Wohnhäusern, genießen Sie die lebendige Atmosphäre eines der gefragtesten Viertel Berlins. Die Umgebung besticht durch ihre besondere Mischung aus Tradition und moderner Urbanität – ein Ort, an dem jeder Tag Neues bietet und doch vertraut wirkt.

Lage, die begeistert:

Direkt vor der Haustür liegen die pulsierenden Einkaufsstraßen Wilmersdorfer Straße und der berühmte Kurfürstendamm, wo sich stilvolle Cafés, Restaurants und Boutiquen aneinanderreihen. Ob für den morgendlichen Espresso in einem der gemütlichen Cafés, das Bummeln durch charmante Läden oder einen Abend in einem der hervorragenden Restaurants – hier sind Sie mittendrin und doch privat.

Grünes Umfeld für Entspannung:

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Lietzenseeerpark, ein idyllischer Rückzugsort mit weitläufigen Grünflächen und einem kleinen See. Perfekt für ausgedehnte Spaziergänge, entspannte Picknicks oder ein paar sportliche Runden im Freien – dieser Park wird schnell zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase.

Optimale Anbindung:

Mit dem S-Bahnhof Charlottenburg und den U-Bahnstationen in nächster Nähe sind Sie hervorragend an das Berliner Verkehrsnetz angeschlossen. Sie erreichen den Hauptbahnhof und die Innenstadt in wenigen Minuten und profitieren zugleich von der schnellen Anbindung an den Flughafen BER und die Autobahn.

Ein Quartier voller Leben und Kultur:

Kulturelle Vielfalt und lebendige Geschichte begegnen Ihnen hier auf Schritt und Tritt. Charlottenburg ist bekannt für seine Theater, Museen und das historische Schloss Charlottenburg, das gerade in den Abendstunden in seinem beleuchteten Charme erstrahlt. Auch für Familien bietet die Nachbarschaft eine Vielzahl an Schulen und Kindergärten – so wird das Viertel zum idealen Ort für ein erfülltes Leben in der Hauptstadt.

Die Wohnung in der Karlsruher Straße 14 ist ein Ort, an dem man sich sofort zu Hause fühlt. Ein Stück Ruhe im Trubel der Großstadt – und der perfekte Ausgangspunkt, um das Beste zu erleben, was Berlin zu bieten hat.





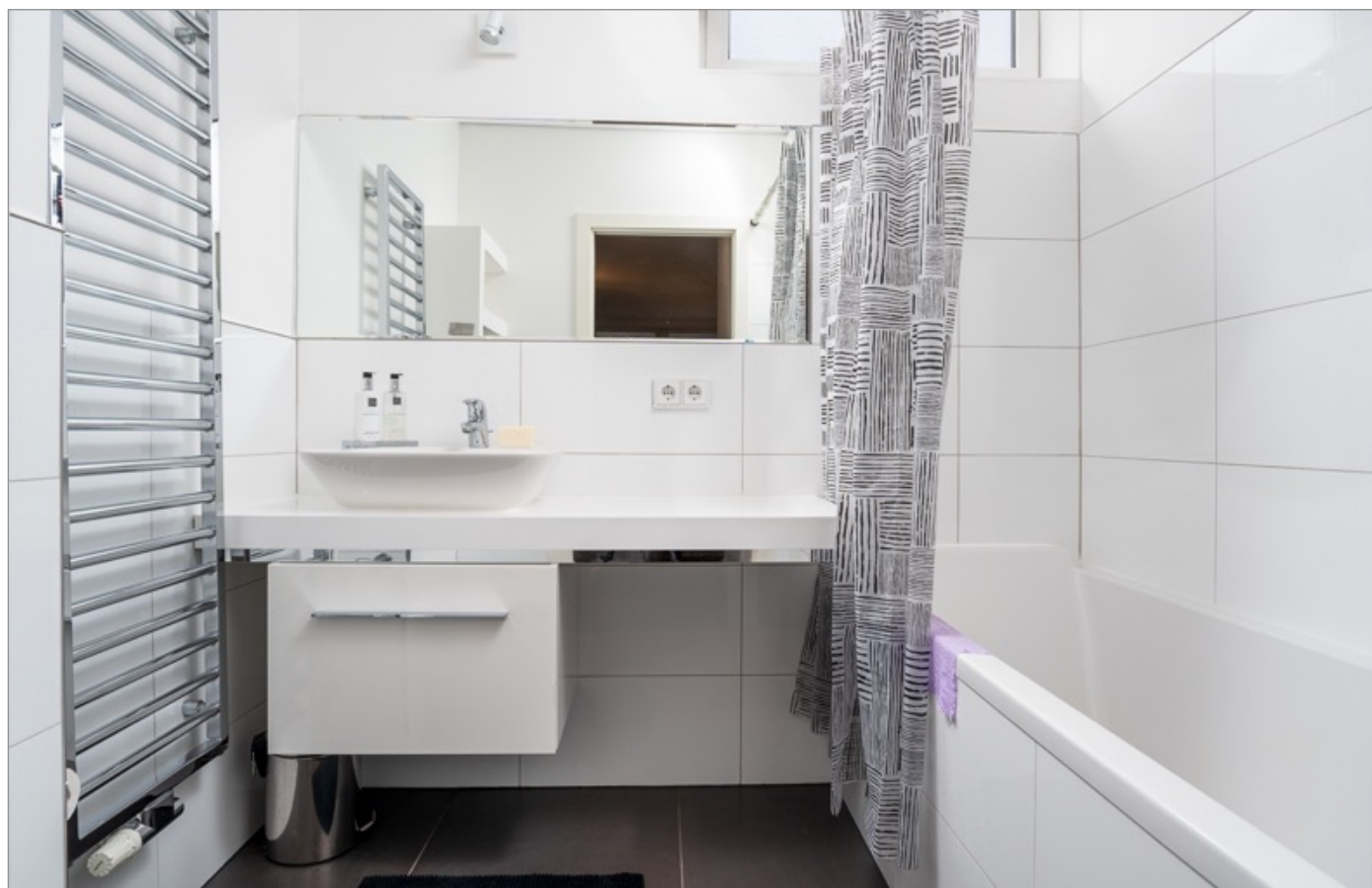
Das Wohnzimmer



Das Wohnzimmer



Das Schlafzimmer



Das Wannenbad



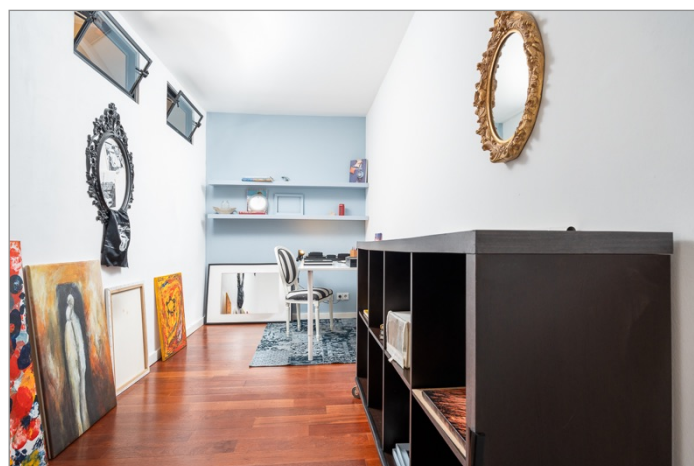
Die Einbauküche



Die Einbauküche



Die Küche mit Wohn- Essbereich



Das Arbeitszimmer



Blick in den Hof



Der Stellplatz in der Tiefgarage



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur Orientierung. Abweichungen zur Anordnung und Beschaffenheit der dargestellten Möbel und Küchenelemente sind möglich. Alle Maßangaben wurden von unserem Auftraggeber übergeben, für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Grundriss EG



Die 3D Darstellung ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur Orientierung. Abweichungen zur Anordnung und Beschaffenheit der dargestellten Möbel und Küchenelemente sind möglich. Alle Maßangaben wurden von unserem Auftraggeber übergeben, für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

3D-Ansicht





Rückansicht

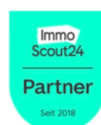
Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags über dieses oder ein anderes von uns nachgewiesenen Objektes berechnen wir, die Immobilienfinder Anke Knoche, Ihnen eine Provision in Höhe von 2,38% inkl. 19% MwSt. des tatsächlich beurkundeten Kaufpreises, die im Kaufpreis nicht enthalten ist. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. die Immobilienfinder Anke Knoche hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Sie haben eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erhalten und schlagen das Recht auf Widerruf ausdrücklich aus. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer Zustimmung erlaubt. Sollte Ihnen das Angebot bereits bekannt sein, bitten wir innerhalb von 4 Tagen um eine schriftliche Nachricht. Alle Angaben beruhen auf Mitteilungen des Verkäufers oder dessen Beauftragten, daher sind Irrtum, Zwischenverkauf oder Auslassungen vorbehalten. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.



Bolivarallee 24 • 14050 Berlin

Tel +49 (0) 30 - 31 01 66 22

Fax +49 (0) 30 - 31 01 62 54



Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [die-immobilienfinder Anke Knoche, Bolivarallee 24, 14050 Berlin, Tel-Nr.: 030 31016622, post@die-immobilienfinder.de] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder per E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster- Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Maklervertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An
die-immobilienfinder Anke Knoche
Bolivarallee 24
14050 Berlin

post@die-immobilienfinder.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*) / erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen