

Stilvolle Altbauwohnung mit freigelegtem Original-Stuck am Schloss Charlottenburg

Objekt: 4,5 Zimmer-Altbauwohnung

Objektnummer: 123456789

Adresse: 10585 Berlin Charlottenburg

Kaufpreis: XXX.XXX,00 EUR

Zimmer: 4,5

Wohnfläche ca.: 120,00 m²

Wohnungstyp: Etagenwohnung Wohnungstyp: Etagenwohnung

Nutzfläche ca.: 8,00 m²

Etage: 2

Etagenanzahl: 6

Schlafzimmer: 1

Badezimmer: 1

WC: 1

Balkon: Loggia

Keller: Ja

Einbauküche: Ja

Objektzustand: gepflegt

Heizungsart: Gas-Etagenheizung

Hausgeld: XXX,00 EUR

Provision für Käufer: 7,14% inkl. MwSt

Objektbeschreibung

Die geräumige und großzügig geschnittene ca. 120 Quadratmeter Wohnung mit ihren 4 Zimmern, einer Loggia sowie Nebenräumen befindet sich im 2. Stock eines 1901/02 errichteten Wohnhauses. Die erst vor wenigen Jahren renovierte, mit ihren Balkonen und Loggien klar strukturierte Jugendstilfassade weist Zitate aus verschiedenen Epochen der Architekturgeschichte auf, vor allem aus dem Barock und der Antike.

Man betritt das Haus durch ein Entrée, das mit aufwändigen Stuckfeldern dekoriert ist, deren barocke Form durch verspielte Blumenornamente des Jugendstils neu interpretiert wurde. Das Treppenhaus mit seinem reich geschnitzten Treppenlauf zeigt in Holz und Stuck Motive aus dem Reich der Natur. Auch die über Eck gesetzten dreigeteilten Wohnungstüren zeigen mit ihren geschwungenen Oberlichtern und dem Original-Schmuckglas mit Eisblumen-Struktur ein authentisches Erscheinungsbild.

Hinter der Wohnungstür findet sich ein großzügig geschnittener Flur, von dem Toilette, Bad, Bibliothek, Wohnzimmer und das „Berliner Zimmer“ (ein für Berlin typisches Durchgangszimmer) mit seiner Wohnküche abgehen. Hinter dem „Berliner Zimmer“ bietet eine Kammer – das ehemalige Dienstmädchenzimmer mit seinem Hängeboden – zusätzlichen Stauraum. Hinter dem heute stillgelegten Dienstbotenaufgang findet sich schließlich das Schlafzimmer in ruhiger Lage zum Hof.

Die Räume weisen eine Deckenhöhe von 3,60 Meter auf. Sämtliche Kassetentüren sind samt prachtvoller Jugendstilgriffe original erhalten. Der nach Südosten zur Kaiser-Friedrich-Straße gelegene Salon verfügt über einen Erker und einen Dielenfußboden. Die prächtige Stuckdecke ist im Stil des Neo-Rokoko gehalten, wobei die Raumecken zusätzlich durch figürliche Medaillons hervorgehoben sind. Im daneben gelegenen, durch eine Flügeltür verbundenen Wohnzimmer befindet sich die Loggia, die genügend Platz für einen Tisch und zwei Stühle bietet. Der Fußboden ist hier mit Fischgrät-parkett aus Eiche, die Stuckdecke mit Pflanzenornamenten im Jugendstil gestaltet. Beide Zimmer sind hell und überdies mit Schallschutzfenstern ausgestattet. Daneben liegt das heute als Wohnküche genutzte „Berliner Zimmer“, das in den Seitenflügel zum Hof überleitet. Dieses verfügt über einen Dielenfußboden und eine Stuckdecke, diesmal im Stil des Spätklassizismus. Durch die Umgestaltung zur Wohnküche wird der große Raum optimal genutzt und bildet so das Herz der Wohnung.

Das geräumige, helle Badezimmer mit Fenster zum Hof wurde im ehemaligen Schlafzimmer der Wohnung eingerichtet. Es zeigt an der Decke dezenten Stuck im Stil des 19. Jahrhunderts. Fußboden und Wände sind mit hellgrauem Marmor verkleidet. Das komfortable Bad bietet eine große Wanne, eine separate Dusche und ein Bidet. Die Toilette befindet sich in einem eigenen Raum, wo auch eine Waschmaschine Platz findet.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine in vielen wesentlichen Details original erhaltene, typische Berliner Altbauwohnung der Zeit um 1900 und stellt ein anschauliches Beispiel für den Übergang vom Historismus zum Jugendstil dar. Eine wirkliche Besonderheit ist der freigelegte und nicht weiß überstrichene Stuck.

Die gute Lage und ein repräsentatives Ambiente garantieren einen hohen Wohnkomfort.

Die Lage

Das Eckhaus steht in prominenter Lage nur einen Häuserblock vom Schloss Charlottenburg und seinem ausgedehnten Park entfernt. Es befindet sich in einem der ältesten Teile Charlottenburgs mit reizvollen Fassaden aus Gründerzeit und Jugendstil. Gleich hinter dem Haus liegt der kleine idyllische Schustehruspark. Neben den Schloss finden sich weitere Museen und andere kulturelle Einrichtungen wie das Schillertheater und die Deutsche Oper in der Nachbarschaft.

Zu den Vorteilen dieser gutbürgerlichen Wohnlage zählen eine große Auswahl an guten Restaurants, Antiquitäten- und anderen Fachgeschäften. Aber auch die Dinge des täglichen Bedarfs können bequem in Lebensmittelgeschäften und Supermärkten um die Ecke eingekauft werden.

Die Wilmersdorfer Straße mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten wie dem traditionsreichen Feinkostgeschäft Rogacki mit seiner „Stadtküche“ und der wahrscheinlich längsten Fischtheke Berlins liegt in unmittelbarer Nähe. Durch die hervorragende verkehrstechnische Anbindung mit den umliegenden U-Bahnhöfen am Richard-Wagner- und am Sophie-Charlotte-Platz mit den wichtigen Linien U7 und U2 sind andere attraktive Berliner Bezirke schnell und bequem erreichbar. Mit der Bushaltestelle vor der Tür ist man in wenigen Minuten am Kurfürstendamm. Die Ringbahn bringt einen vom nahegelegenen Bahnhof Westend schnell auch in weiter entfernte Stadtgebiete.

Original-Text Makler:

Charmante Stuck-Altbauwohnung

Die Lage:

Charlottenburg, das Herz des Berliner Westens, präsentiert mit seinen Prachtboulevards und den vielen geschäftigen Seitenstraßen ein Shoppingparadies, das es in Berlin kein zweites Mal gibt. Kennzeichnend für den Bezirk sind das Nebeneinander von Wohnen und Dienstleistung. Schöne Altbauviertel, die meisten Kinos der Stadt, zahllose Restaurants und Cafés, die Deutsche Oper, das Schloss Charlottenburg, Parkanlagen, mehrere Museen und Theater garantieren eine urbane Lebensweise auf hohem Niveau.

Das schmucke, um 1910 errichtete Gebäude befindet sich in zentraler Lage unweit des Schloss Charlottenburg. Die Straße strahlt wie das gesamte Viertel gutbürgerlichen Charakter aus. Prachtvolle Gründerzeitbauten, Boutiquen, kleinere Geschäfte, Cafés und Restaurants, hier und da eine Altberliner Eckkneipe, alte Laternen und zahlreiche Straßenbäume prägen das Straßenbild. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung wird durch den nahegelegenen U-Bahnhof Richard-Wagner-Platz und den zahlreichen Buslinien gewährleistet.

Das Objekt:

Das Wohnhaus ist ein Eckhaus und verfügt über 4 Geschosse und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Objekt ist voll unterkellert. Diese wirkliche schöne Charlottenburger Altbauwohnung ist u.a. mit Parkettboden im Fischgratmuster, Dielenböden, reizvollem Deckenstuck mit einer Deckenhöhe von ca. 3,60 m und Flügeltüren mit Originalbeschlägen im Jugendstil ausgestattet. Die Wohnung hat eine geräumige Loggia mit ausreichend Platz für einen kleinen Tisch und zwei Stühlen.

Von dem Eingangsbereich gehen die vorderen Zimmer, das separate WC, das geflieste Wannenbad und das Berliner Zimmer ab. Das WC kann auch als Waschküche genutzt werden. In dem Berliner Zimmer ist die Einbauküche untergebracht und dient gleichzeitig als Esszimmer. Die Einbauküche ist Bestandteil der Wohnungsausstattung und steht dem Erwerber zur Verfügung.

Im hinteren Teil der Wohnung befindet sich ein Schlafzimmer und eine Kammer. Als zusätzlicher Eingang dient der Zugang zum Seitenflügel. Eine Gasetagenheizung übernimmt die Versorgung der Wohnung mit Wärme. Zur Einsparung von Energiekosten sind zum größten Teil Isolierglasfenster in der Wohnung eingebaut worden.