

Frei am Hohenzollerndamm: sanierter Altbau, Südost-Licht, EBK, neues Bad & ruhiger Seitenflügel



Hohenzollerndamm 22, 10717 Berlin

Details

ImmoNr	202507SF247	Wohnfläche	ca. 64 m ²
Objekttyp	Etagenwohnung	Nutzfläche	ca. 65 m ²
Etage	1	Anzahl Zimmer	2
Kaufpreis	299.000,00 €	Anzahl Schlafzimmer	1
Außen-Provision	3,57 % vom Kaufpreis incl 19 % MwSt fällig nach Kaufvertragsabschluss	Anzahl Badezimmer	1
Hausgeld	356,00 €	Baujahr	1909
		Zustand	Modernisiert
		Energieausweis	Verbrauchsausweis
		Endenergieverbrauch	76 kWh/(m ² a)

Energieausweis gültig bis	13.10.2035	Befeuerung	Fernwärme
Baujahr lt.	1990	Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis		Etagenzahl	5
wesentlicher	Blockheizkraftwerk	Küche	Einbauküche
Energieträger		Verfügbar ab (Text)	sofort

Beschreibung

Ruhige 2-Zimmer-Altbauwohnung im Seitenflügel – Hohenzollerndamm 22, Berlin-Wilmersdorf
Diese ca. 64 m² große 2-Zimmer-Wohnung liegt ruhig im Seitenflügel eines gepflegten Altbaus mit insgesamt 17 Wohneinheiten. Die Wohnung wurde 2006 umfassend saniert, war nie vermietet, das Treppenhaus modernisiert 2021/2022. Die Wohnung überzeugt durch eine offene Wohnküche, neu verlegte Böden, ein tagesbelichtetes Wannenbad sowie eine südöstliche Ausrichtung, die für viel Licht und angenehmes Wohnklima sorgt.

Der durchdachte Grundriss umfasst ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, ein separates Schlafzimmer und ein helles Bad mit Fenster. Die ruhige Innenhoflage bietet Privatsphäre – bei gleichzeitig zentraler Anbindung.

Die Lage am Hohenzollerndamm im Herzen von Berlin-Wilmersdorf verbindet urbanes Leben mit grünem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, der Volkspark Wilmersdorf und die S-Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine ideale Wohnung für Eigennutzer und Kapitalanleger in einer der charmantesten Wohnlagen Berlins.

Ausstattung

Ruhiges Wohnen im Seitenflügel – Helle und FREIE 2-Zimmer-Wohnung mit Charme in saniertem Altbau

In einem gepflegten Altbauensemble mit 17 Wohneinheiten, aufgeteilt in Vorderhaus und Seitenflügel, präsentiert sich diese ca. 64 m² große 2-Zimmer-Wohnung als charmantes Zuhause für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Die Wohnung liegt angenehm ruhig im Seitenflügel, ist aber dennoch hervorragend zentral angebunden.

Das Wohnung wurde 2006 umfassend saniert, das Treppenhaus in 2021/2022. Die Wohnung selbst überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, neu verlegten Böden, einer offenen Wohnküche sowie einem tagesbelichteten Wannenbad. Die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit in allen Räumen und unterstreichen den freundlichen Altbaucharakter.

Die Ausrichtung der Wohnräume nach Südosten garantiert eine schöne Morgen- und Vormittagssonne – ideal für einen lichtdurchfluteten Start in den Tag. Dank der Lage im Seitenflügel bleibt die Wohnung dabei auch an heißen Sommertagen angenehm temperiert. Das Badezimmer profitiert zusätzlich von einem Fenster Richtung Südwesten – eine seltene und sehr geschätzte Eigenschaft bei Altbauten.

Der Grundriss bietet zwei gut geschnittene Zimmer, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küchenzeile sowie ein separates Schlafzimmer. Ein weiteres Highlight: Die Wohnung liegt in einem ruhigen Innenhofbereich, wodurch sie trotz zentraler Lage ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Lage

Lagebeschreibung – Wohnen am Hohenzollerndamm 22, 10717 Berlin

Der Hohenzollerndamm zählt zu den bekanntesten und traditionsreichsten Straßen im Berliner Westen und durchzieht das begehrte Wohnviertel Wilmersdorf – eine der charmantesten Lagen der Hauptstadt. Die Adresse Hohenzollerndamm 22 liegt ideal zwischen City West und Grunewald und bietet damit eine außergewöhnliche Verbindung von urbanem Komfort, gepflegtem Altbauflair und naturnaher Lebensqualität.

Die direkte Umgebung ist geprägt von herrschaftlichen Altbauten, eleganten Stadtvillen und großzügig begrünten Straßen. Hier wohnt man ruhig und dennoch zentral – mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Die S-Bahn-Station Hohenzollerndamm (S41/S42) ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie diverse Buslinien. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten auf die Stadtautobahn A100, die eine schnelle Verbindung in alle Teile Berlins ermöglicht.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Feinkostläden, Bäckereien und Wochenmärkte befinden sich in der Nähe. Auch die bekannte Berliner Straße und der Kurfürstendamm mit ihren exklusiven Boutiquen, Cafés und Restaurants sind nur wenige Minuten entfernt. Für Freizeit und Erholung bieten der nahegelegene Volkspark Wilmersdorf und der idyllische Grunewald grüne Rückzugsorte im direkten Umfeld.

Zahlreiche Kitas, Schulen – darunter auch internationale Einrichtungen – sowie ärztliche Versorgung und kulturelle Angebote komplettieren die Attraktivität dieser Lage. Ob als neues Zuhause oder Kapitalanlage: Die Wohnlage am Hohenzollerndamm überzeugt durch ihre Ausgewogenheit aus urbaner Vielfalt und gediegener Wohnkultur.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.