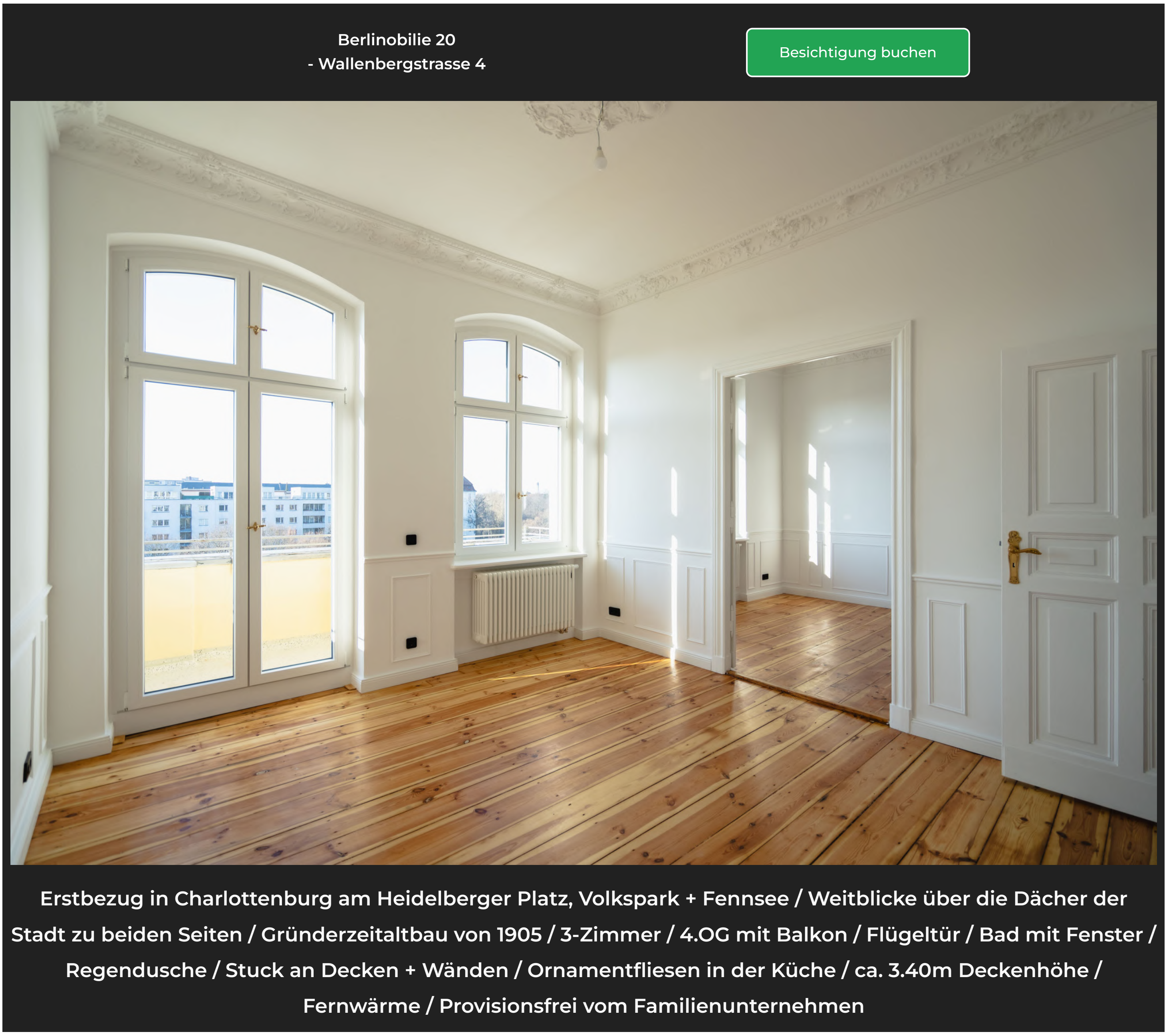
Berlinobilie 20
- Wallenbergstrasse 4

Besichtigung buchen

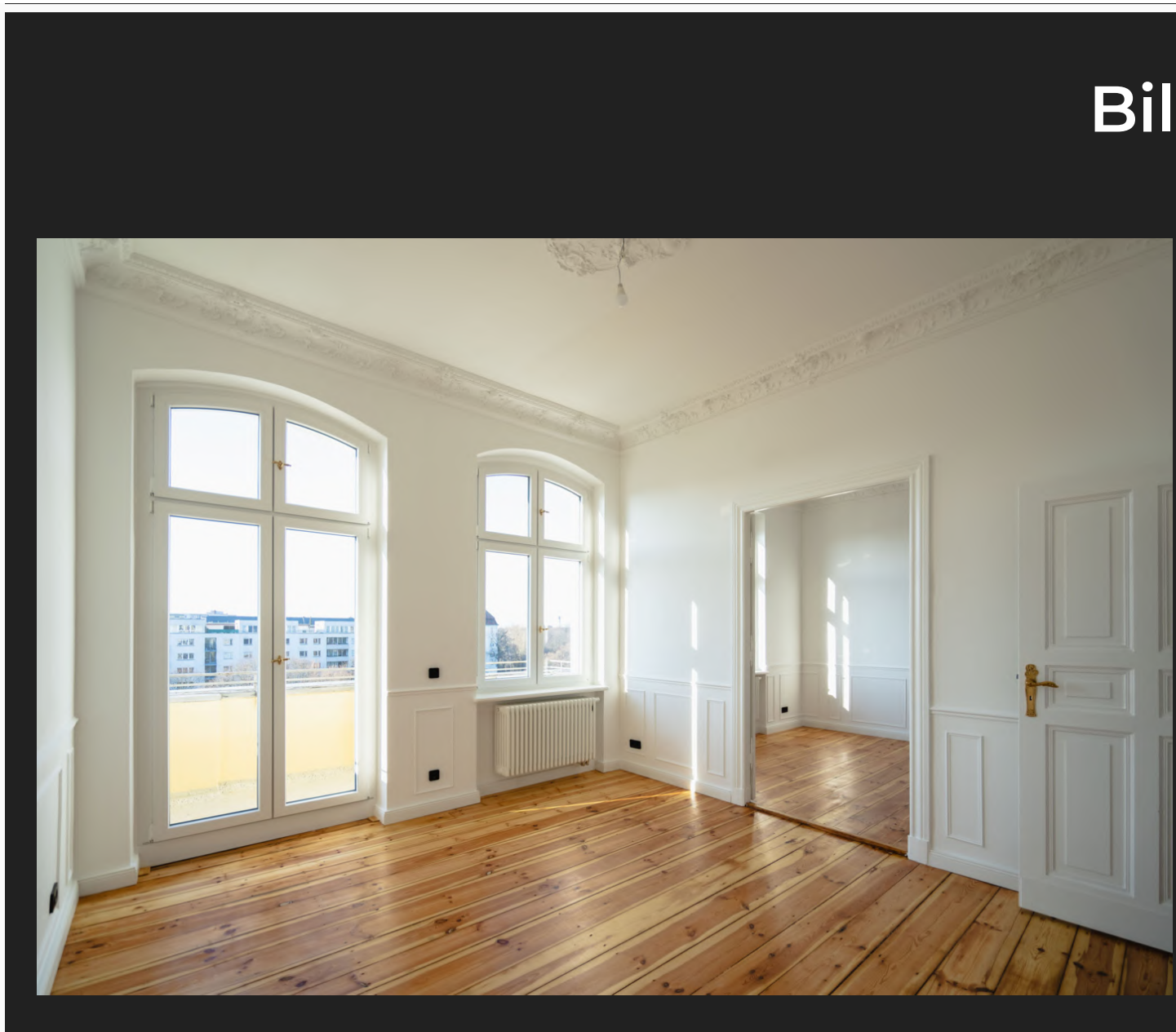


Erstbezug in Charlottenburg am Heidelberger Platz, Volkspark + Fennsee / Weitblicke über die Dächer der Stadt zu beiden Seiten / Gründerzeitaltbau von 1905 / 3-Zimmer / 4.OG mit Balkon / Flügeltür / Bad mit Fenster / Regendusche / Stuck an Decken + Wänden / Ornamentfliesen in der Küche / ca. 3.40m Deckenhöhe / Fernwärme / Provisionsfrei vom Familienunternehmen

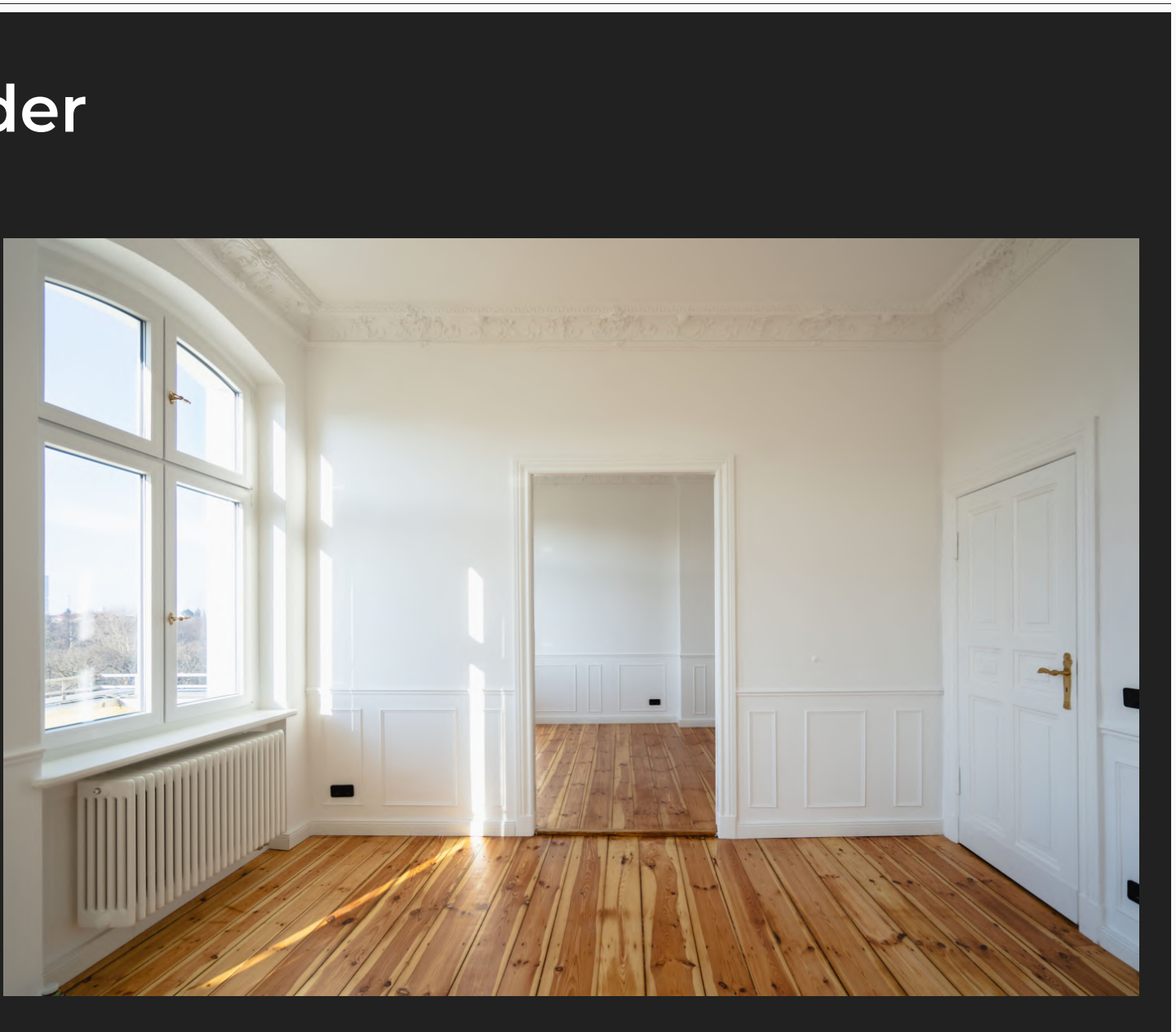
Kerninformationen

Adresse	Wallenberstrasse 4 in 10713 Berlin Charlottenburg	**Zustand**	2025 Sanierter Erstbezug
Preis	575.000€	**Provision**	Provisionsfrei
Fläche	64 m²	**Zimmer**	3 Zimmer + Küche + Tageslichtbad + Balkon
Baujahr lt. Energieausweis	1905	**Etage**	4
Hausgeld	277€	**Bezugsfrei**	sofort

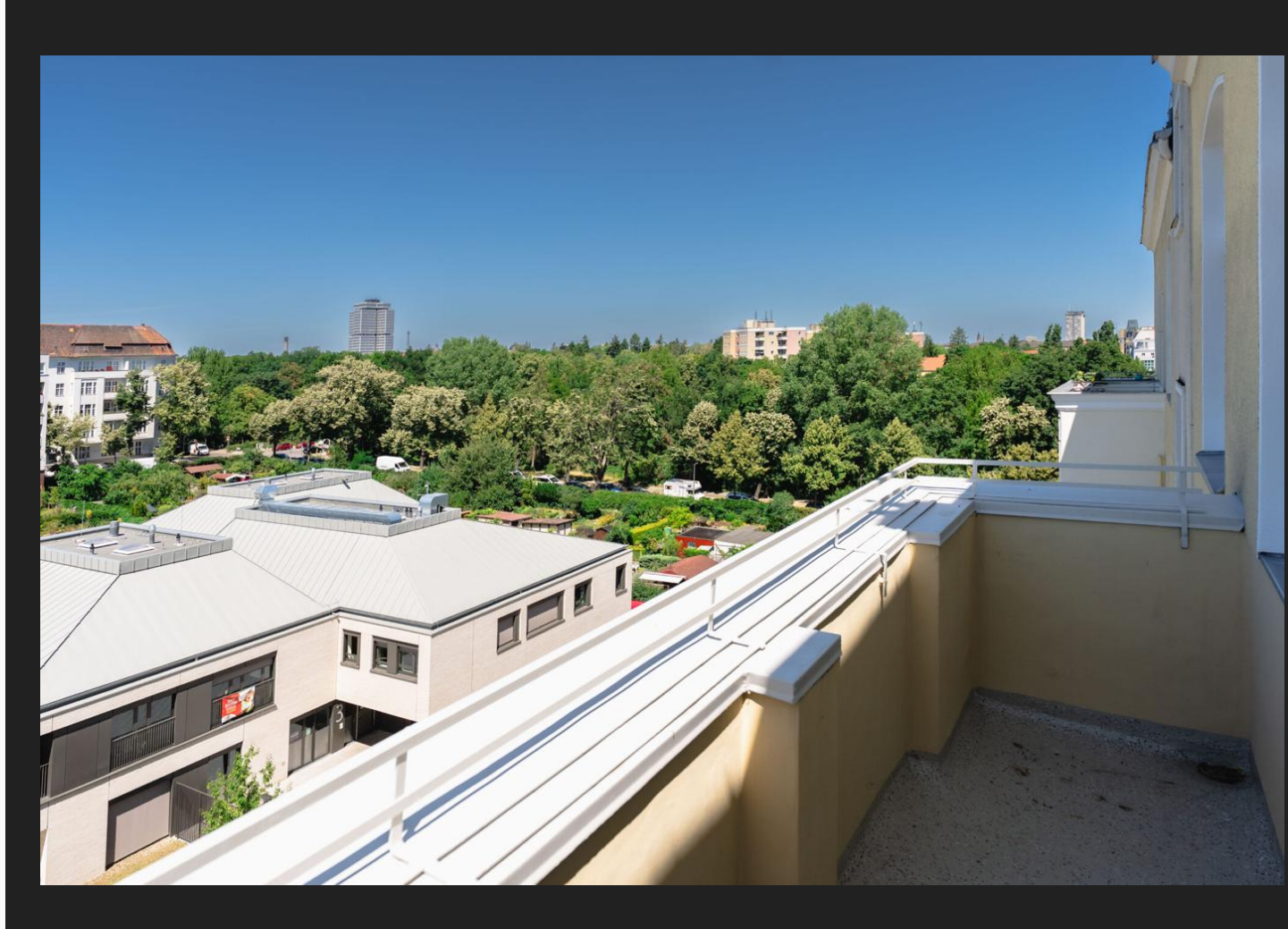
Bilder



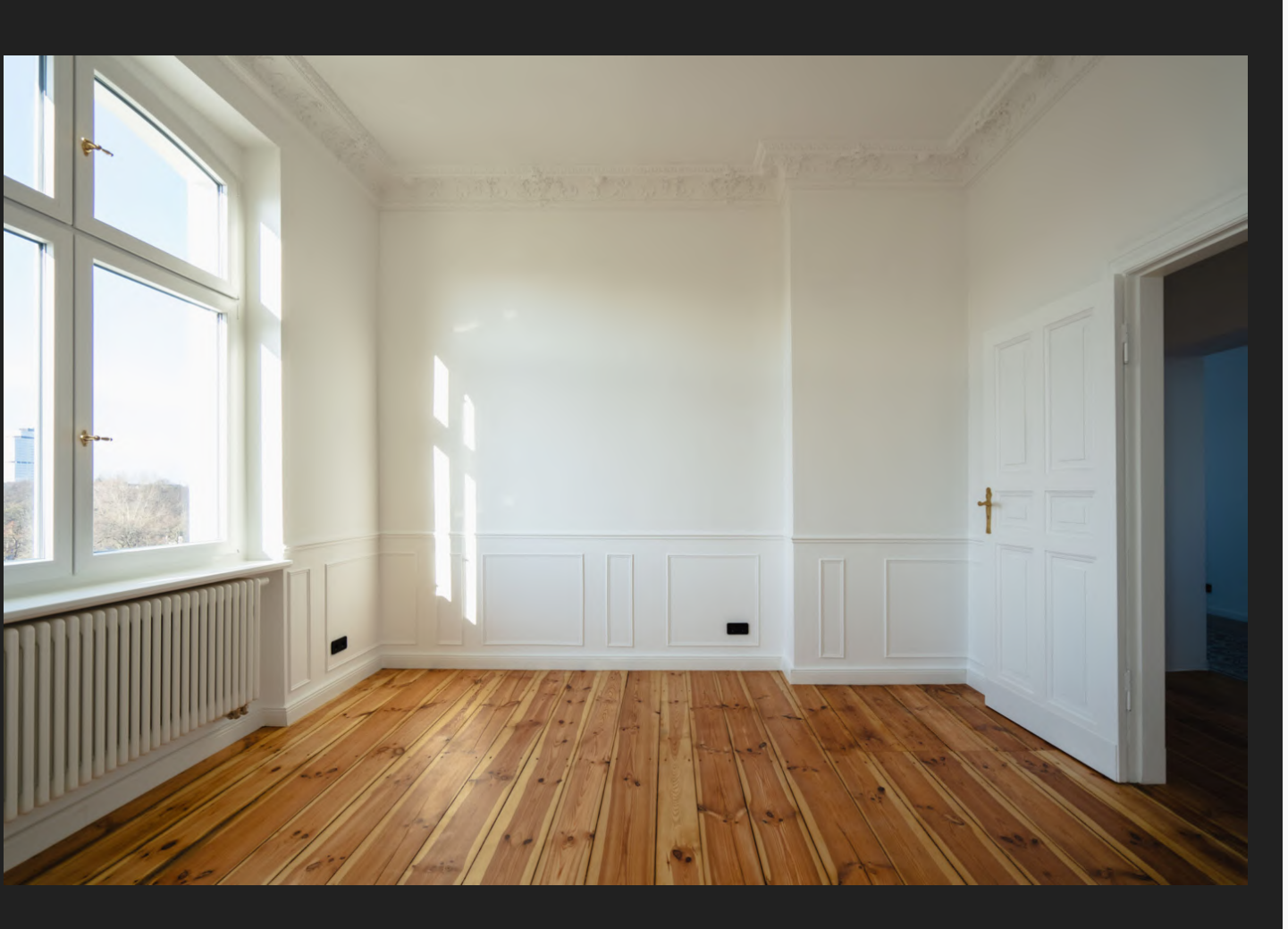
Zimmer 2 mit Balkon und Flügeltür



Zimmer 2 Wand- und Deckenstuck



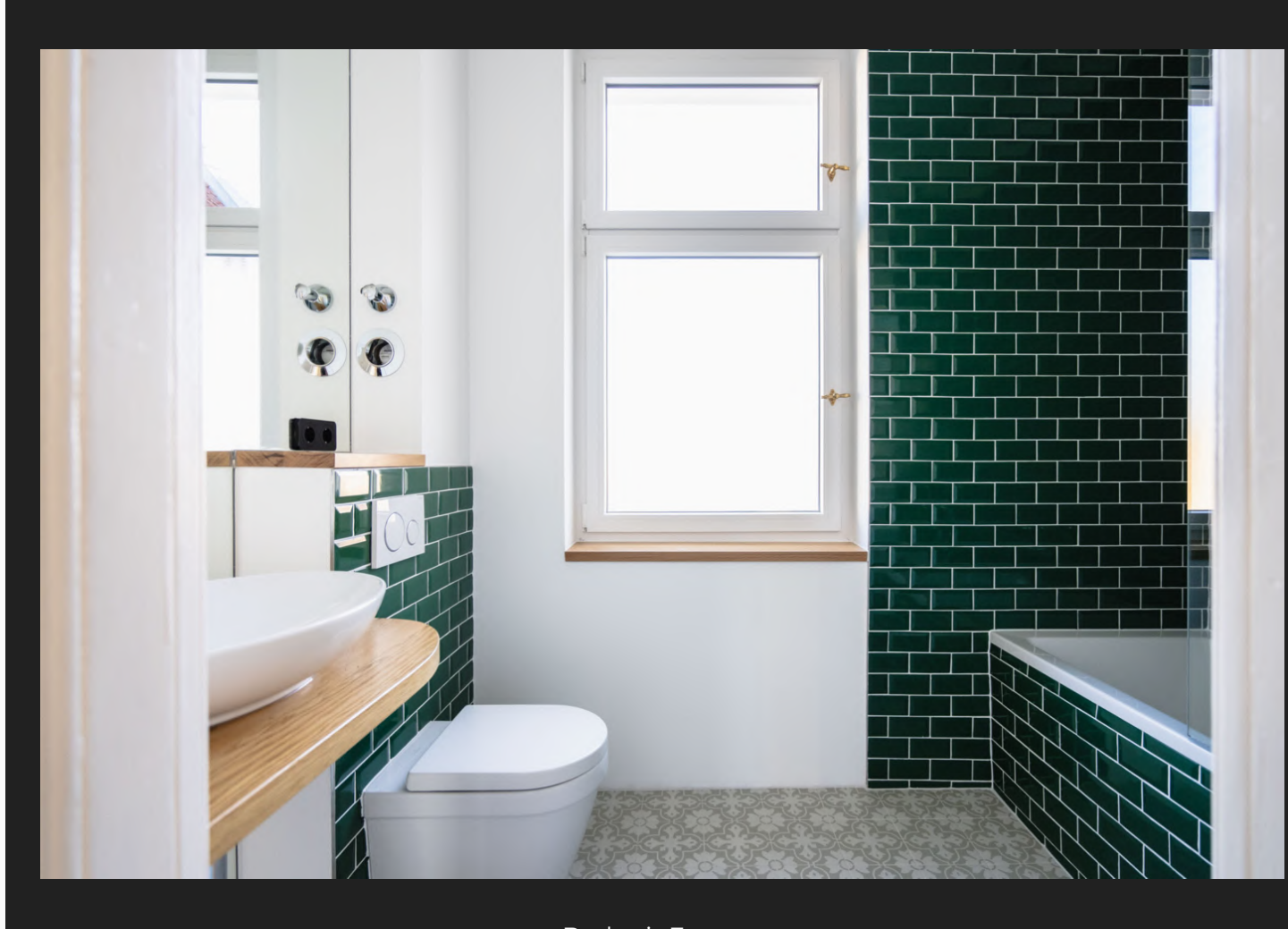
Weitblick (Westausrichtung)



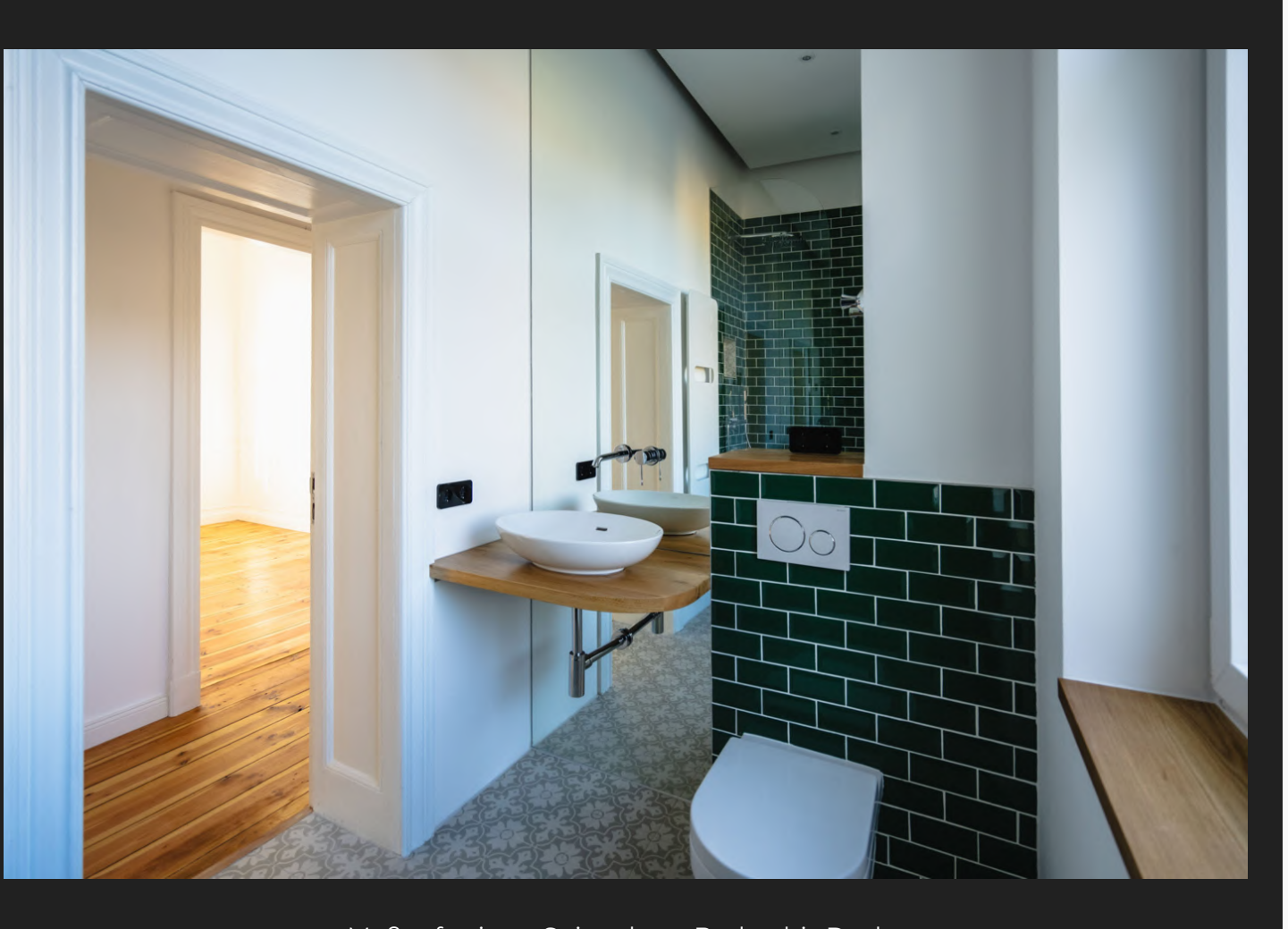
Zimmer 1

Zimmer 1 mit Flügeltür

Deckenstuck

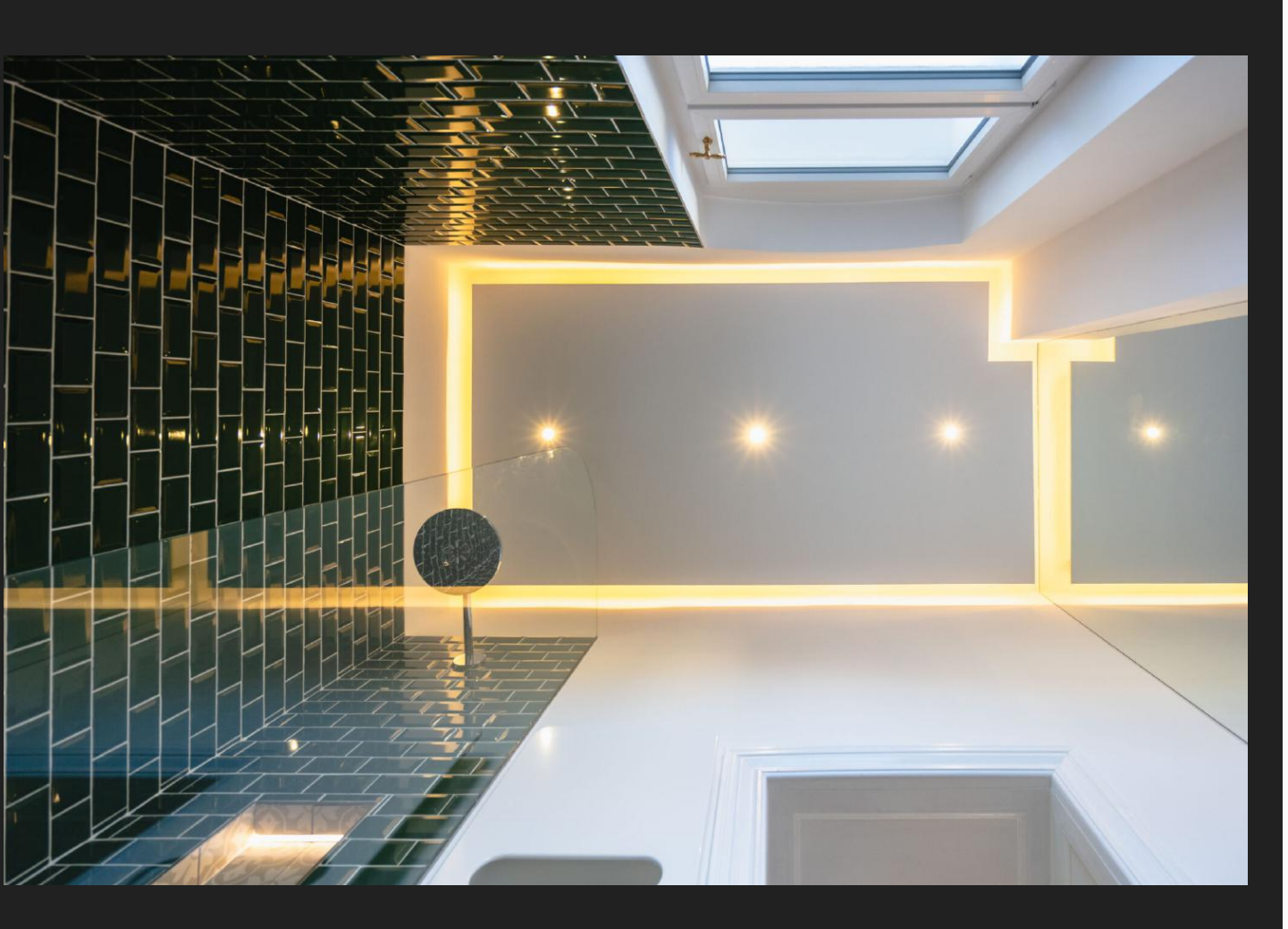


Bad mit Fenster

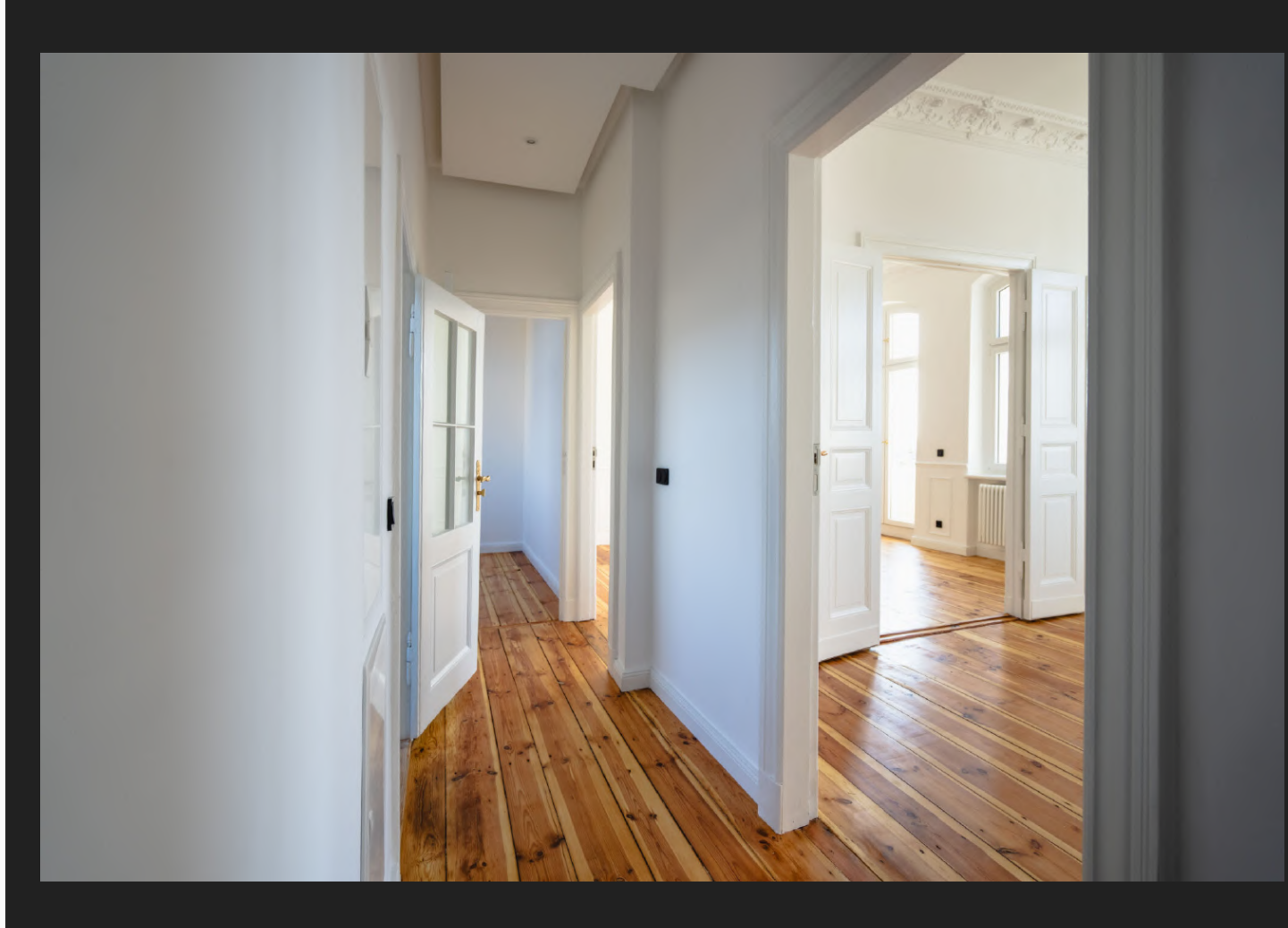


Maßgefertigter Spiegel von Boden bis Decke

Regendusche und Badewanne

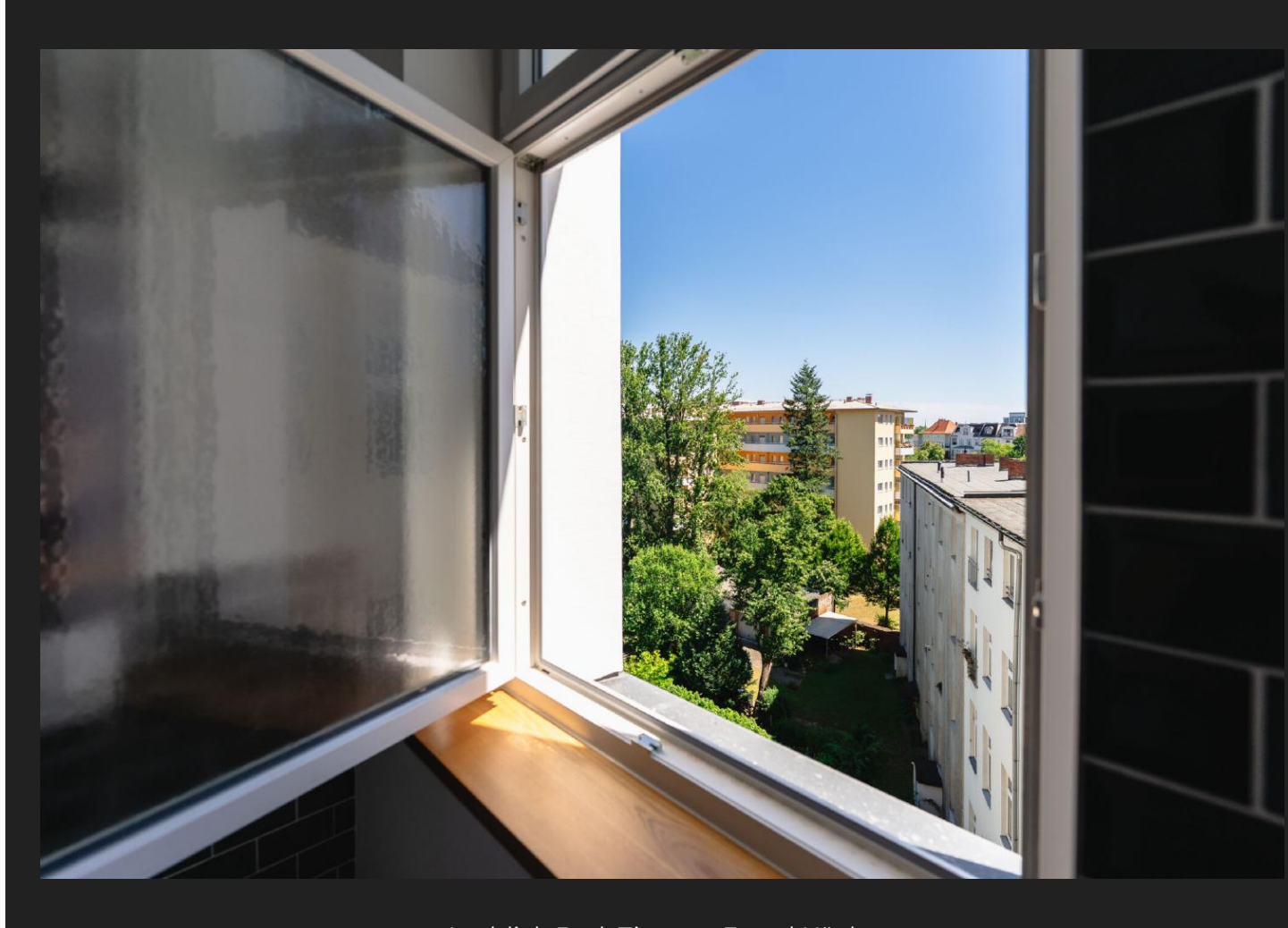


Indirekte Beleuchtung

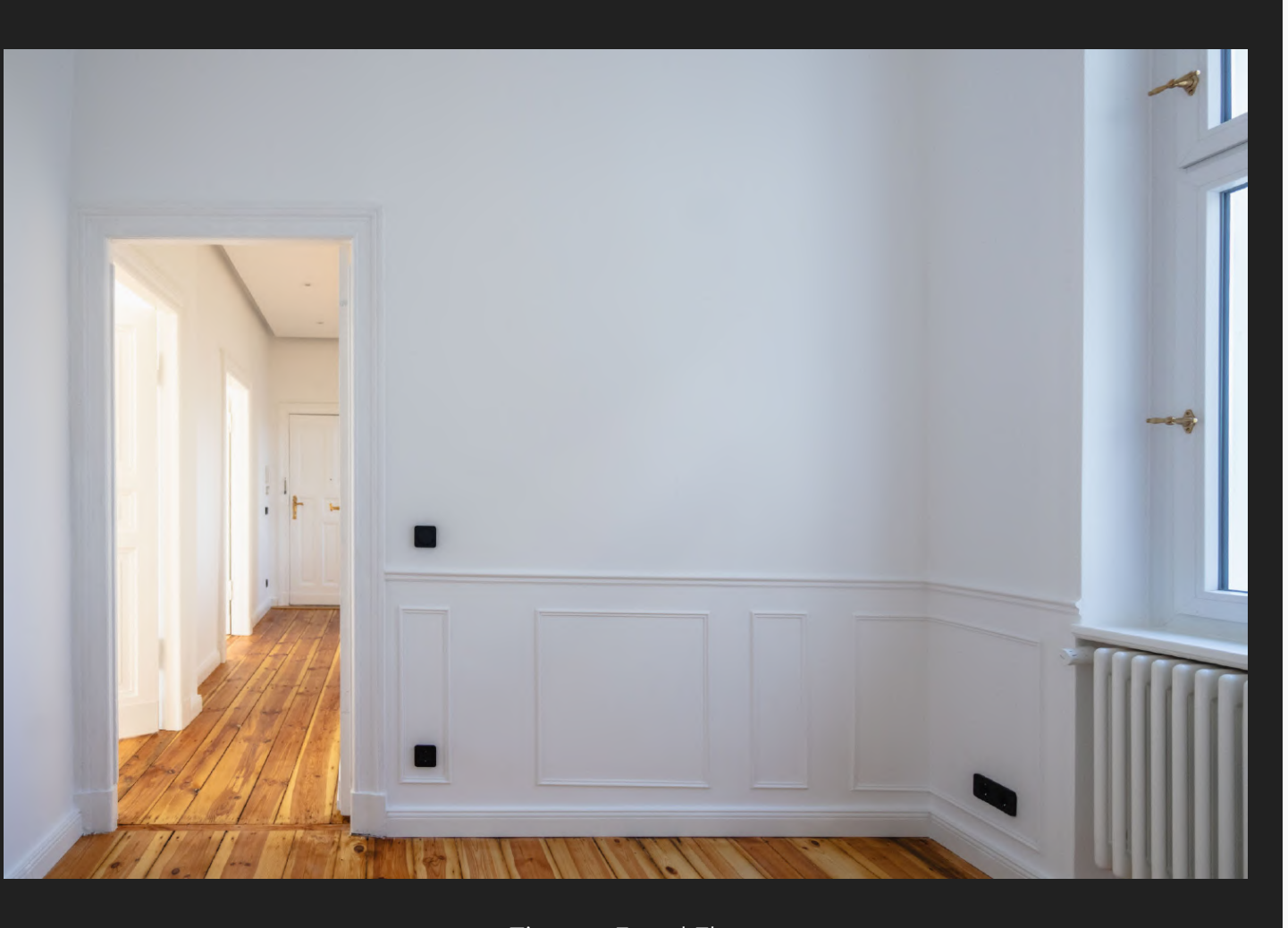


Flur

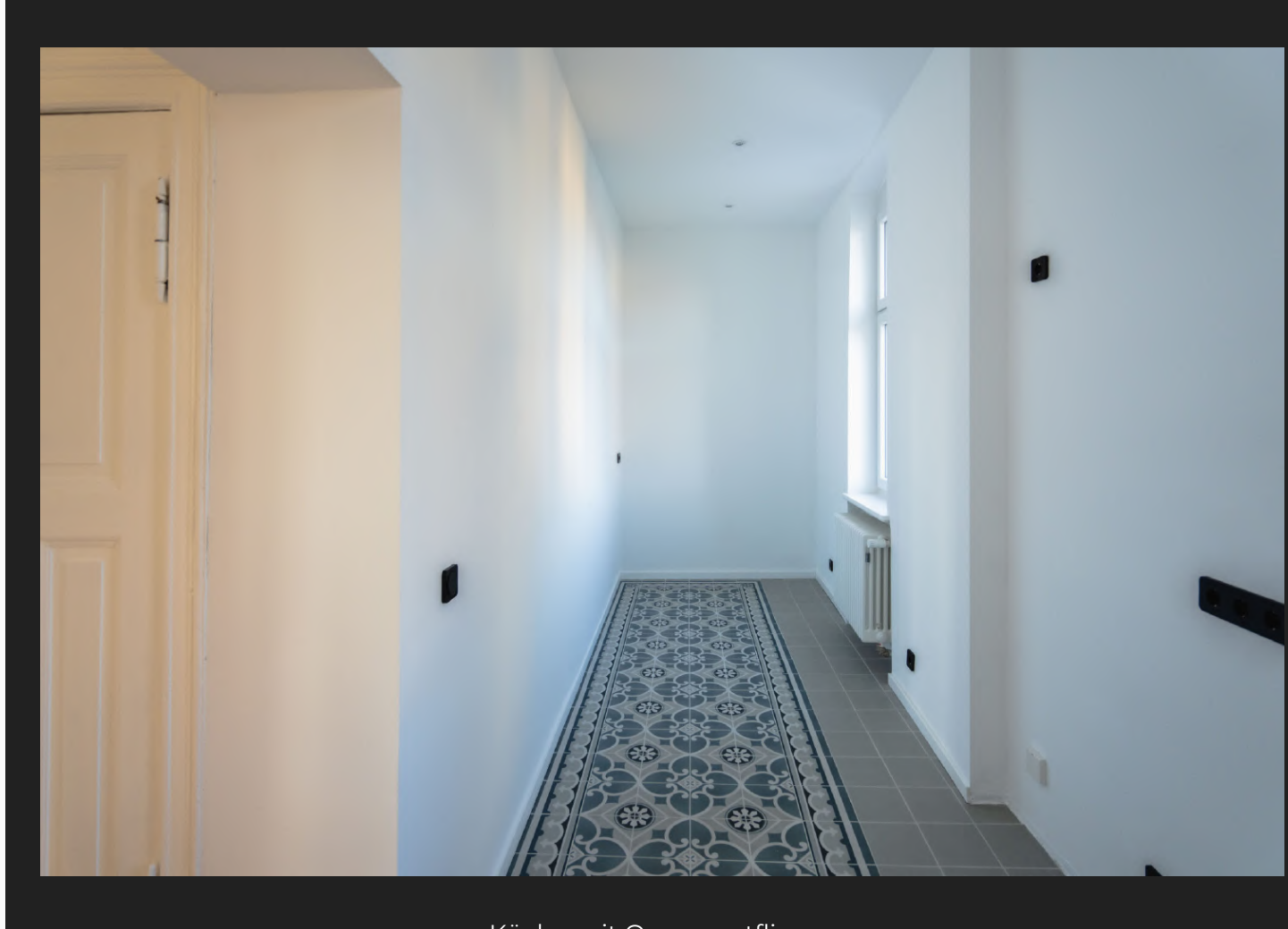
Zimmer 3



Ausblick Bad, Zimmer 3 und Küche

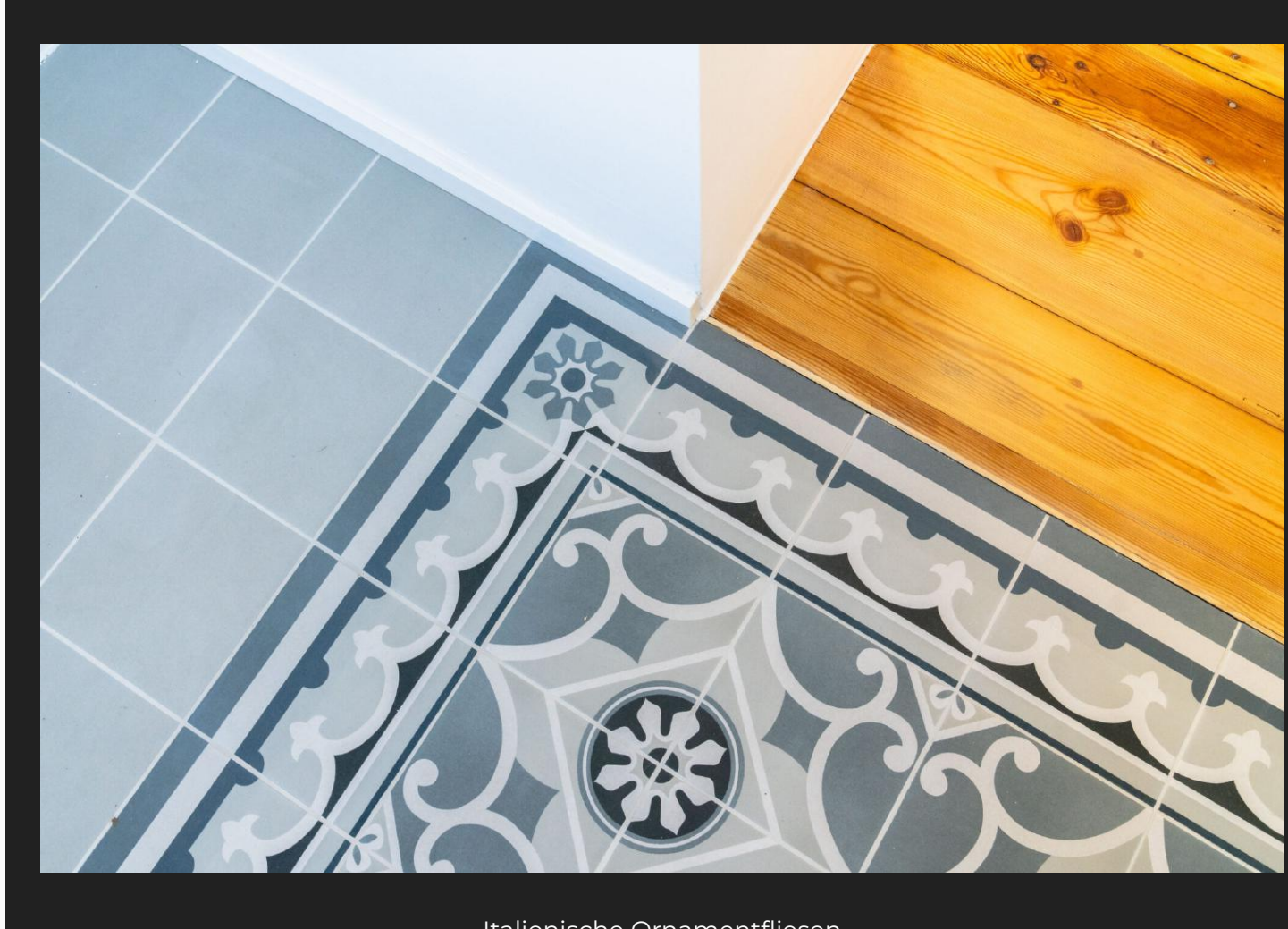


Zimmer 3 und Flur

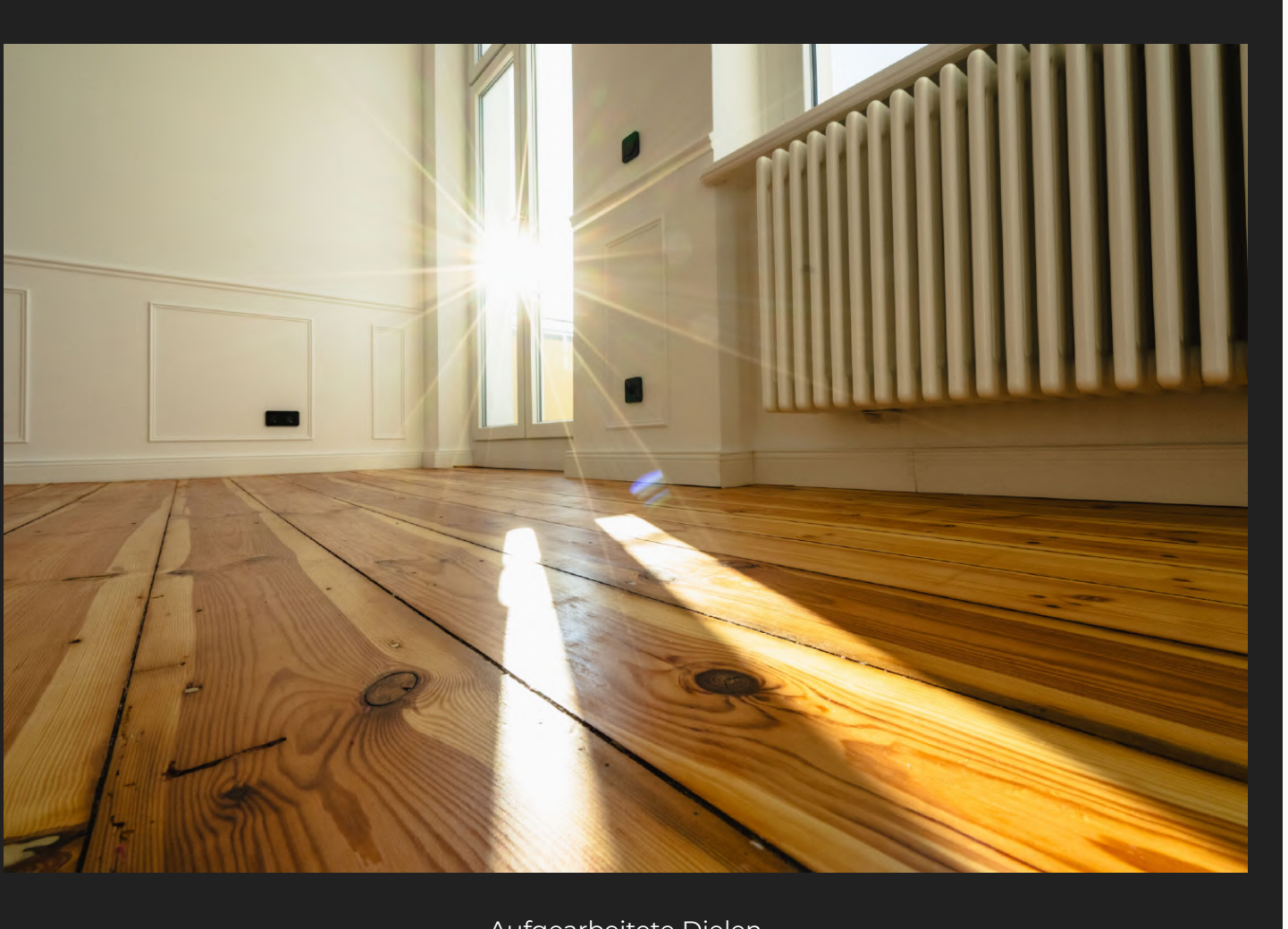


Küche mit Ornamentfliesen

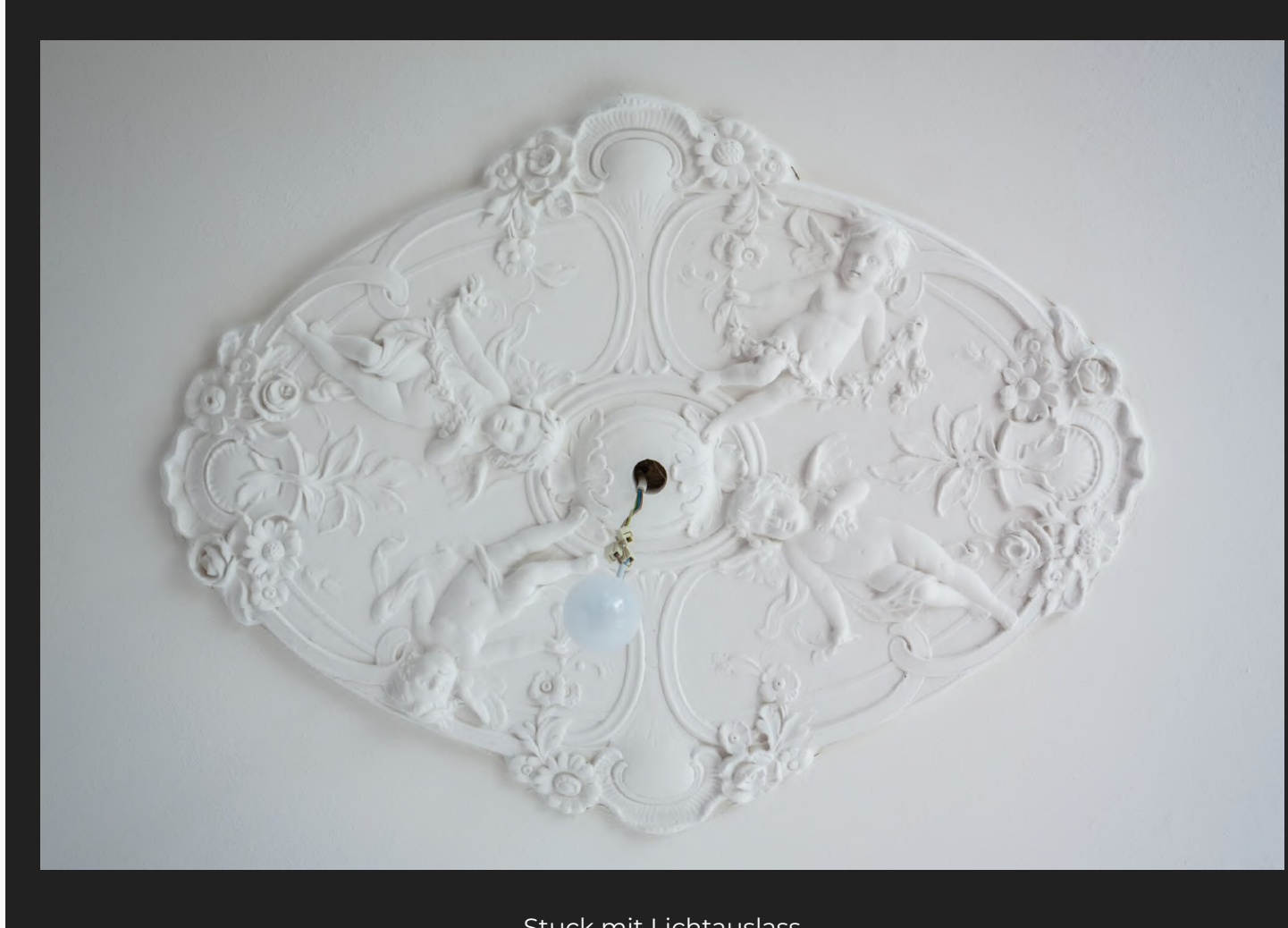
Küche mit 2 Fenstern



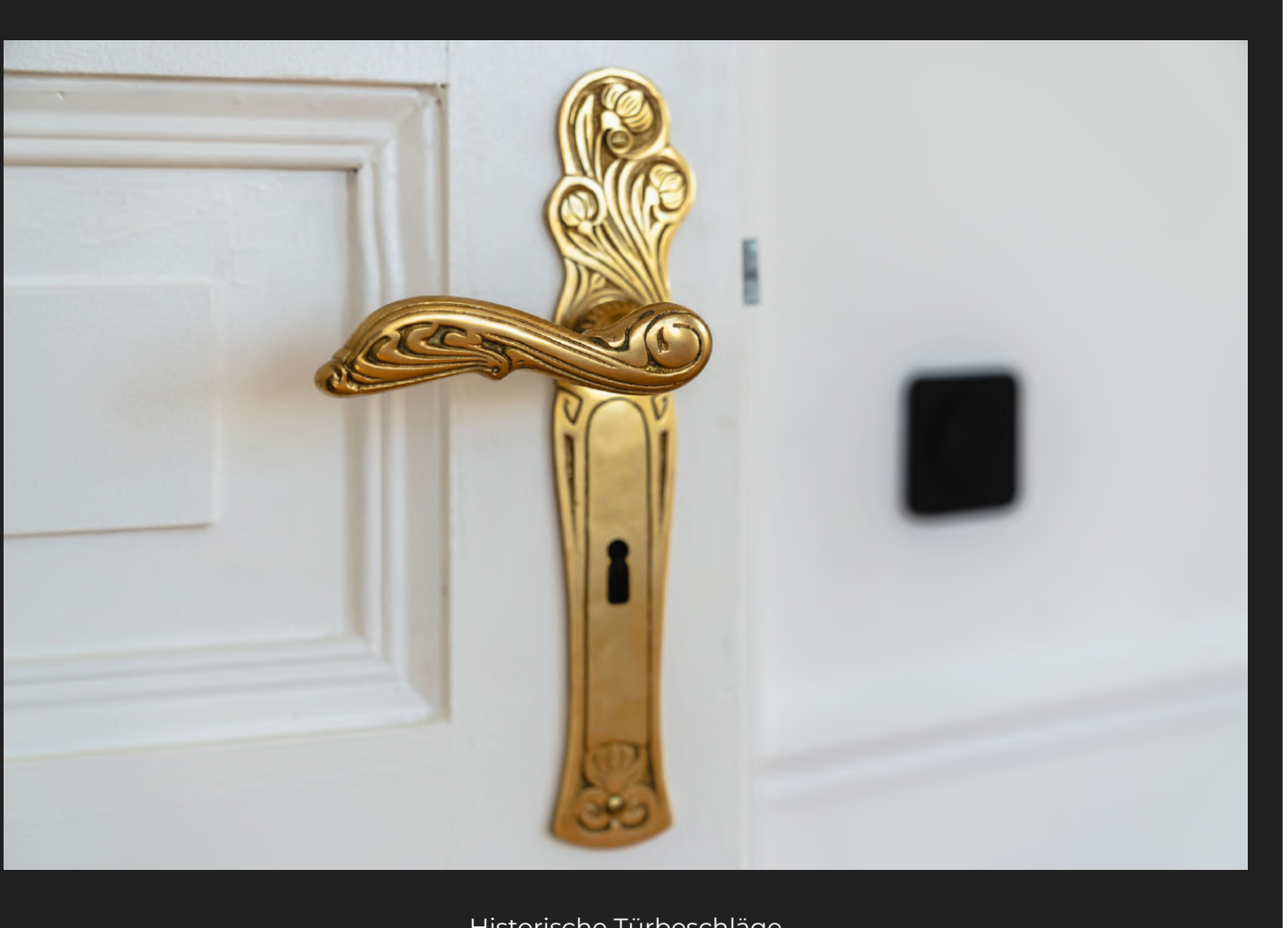
Italienische Ornamentfliesen



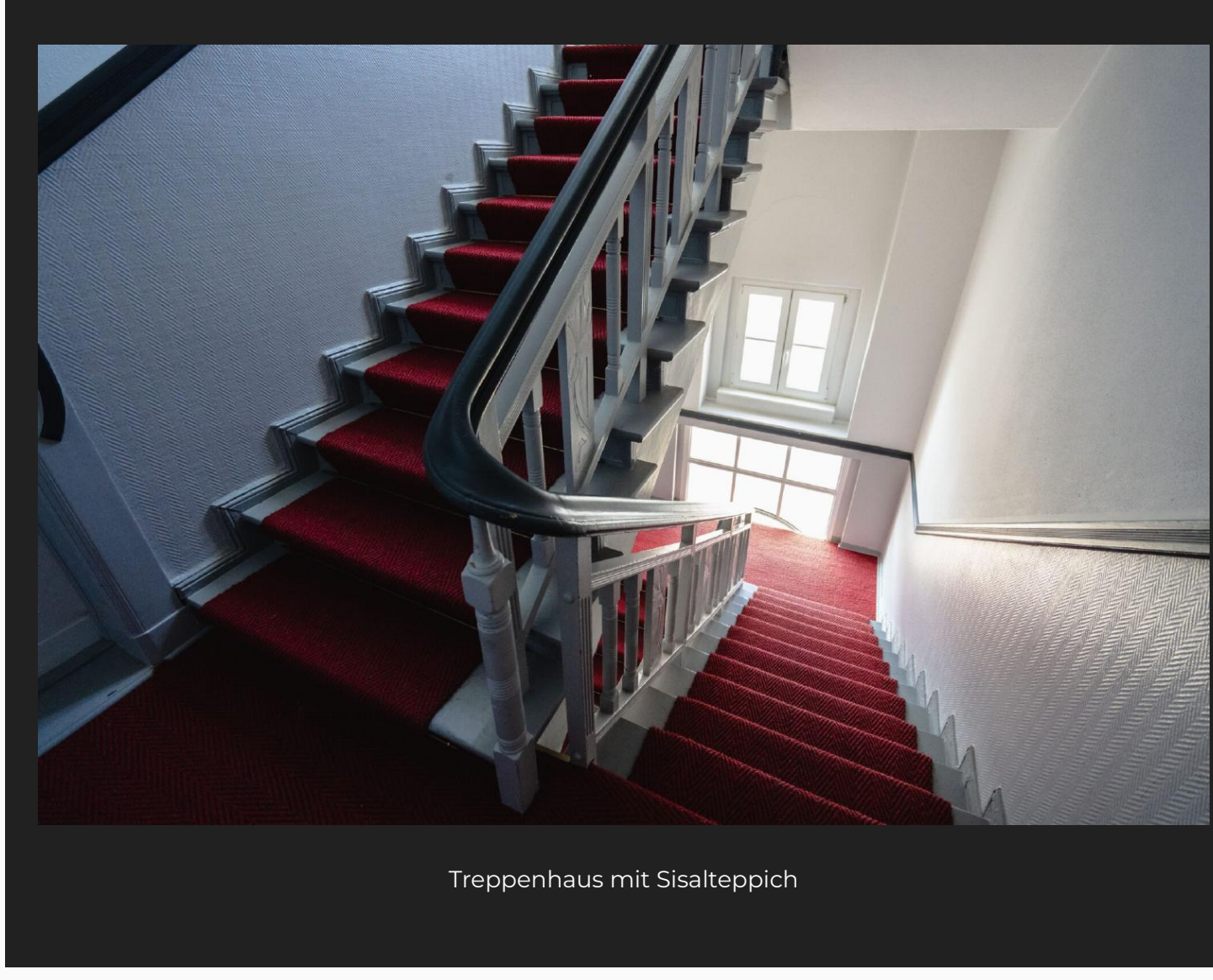
Aufgearbeitete Dielen



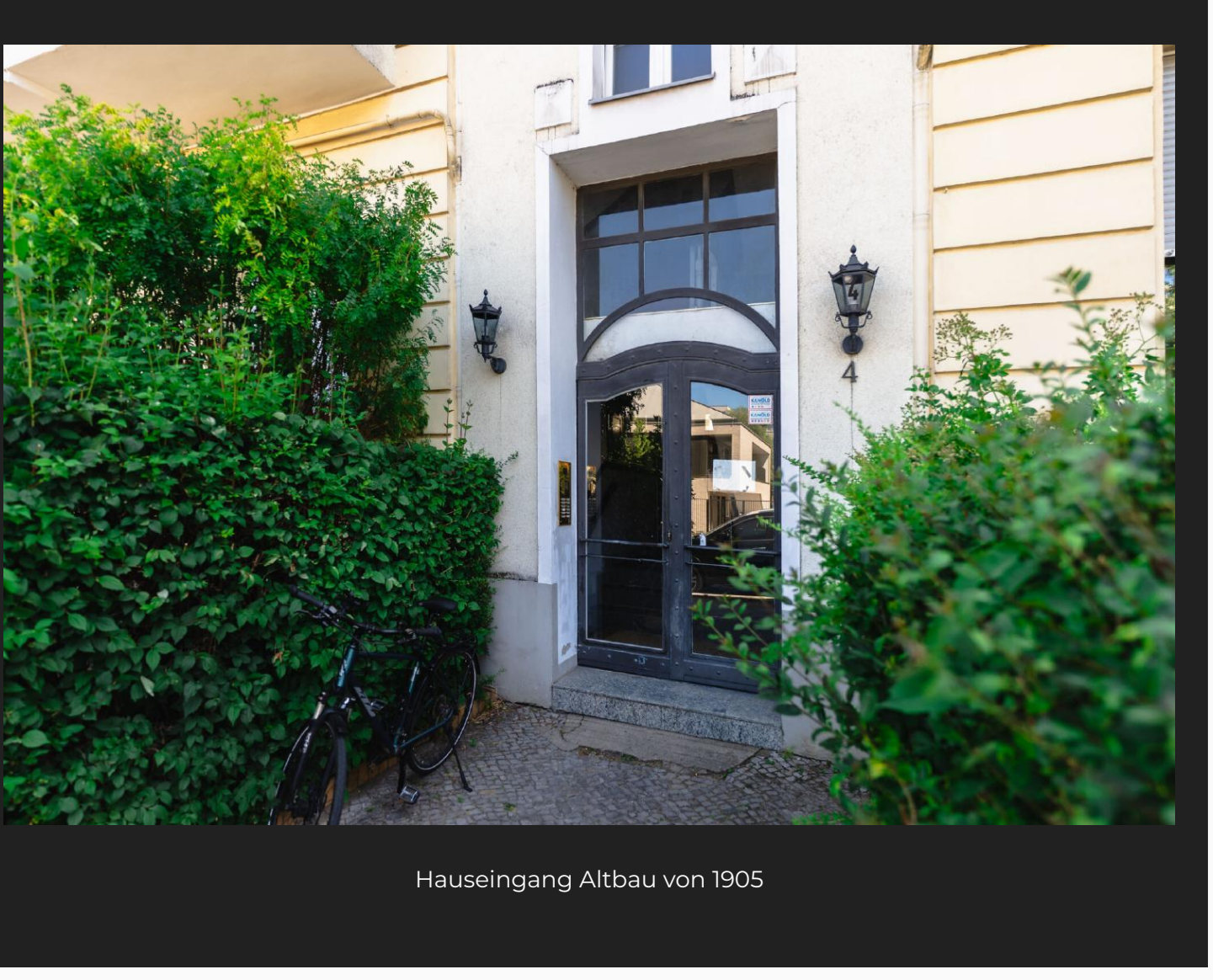
Stuck mit Lichtauslass



Historische Türbeschläge

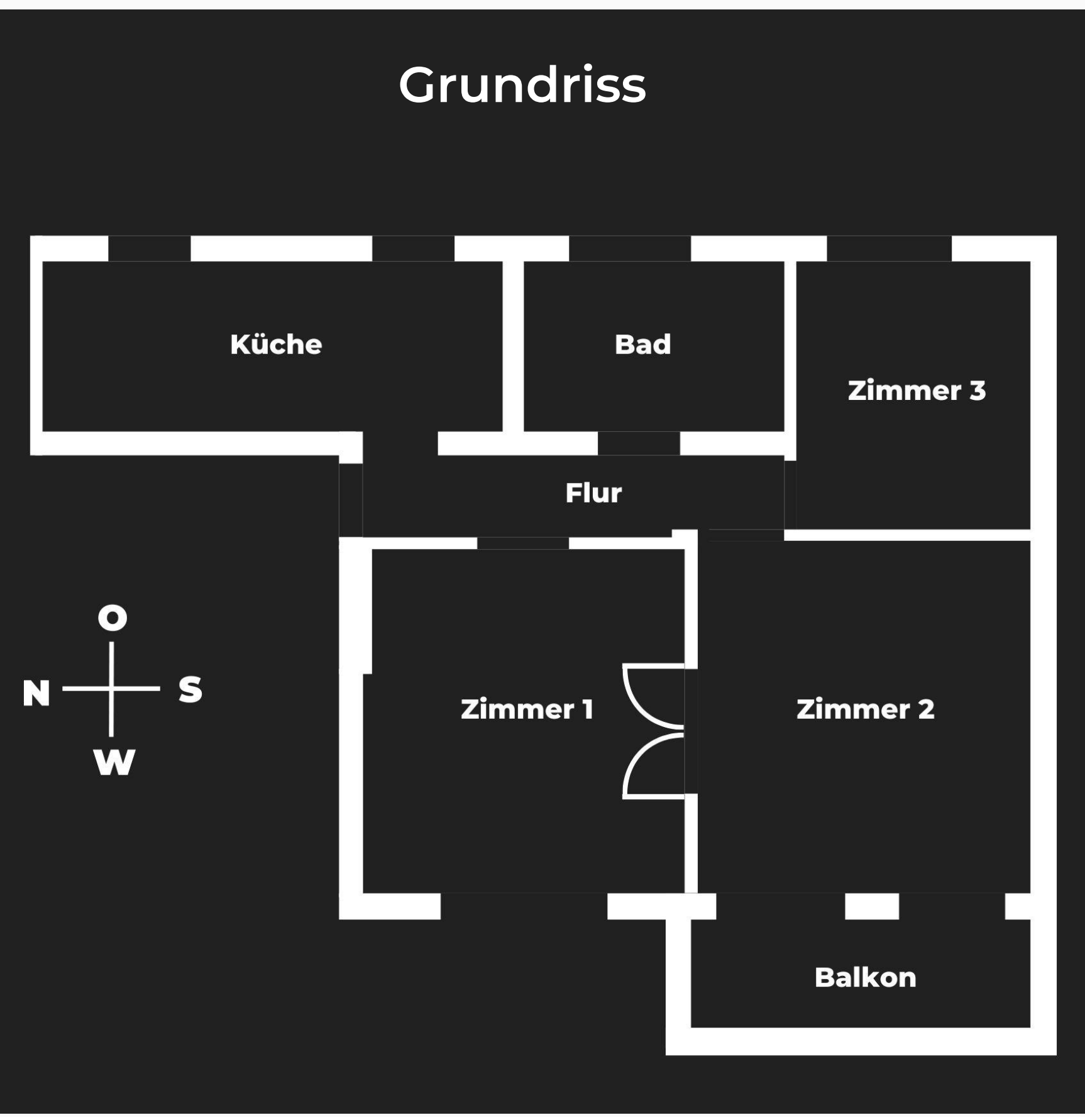


Treppenhaus mit Sisalteppich



Hauseingang Altbau von 1905

Grundriss



Küche
Bad
Zimmer 3
Flur
O
N
S
W
Zimmer 1
Zimmer 2
Balkon

Objektdaten

Die angebotene Wohnung liegt im 4.OG des 1905 errichteten Altbau Eckhauses aus der Gründerzeit. Einmalig sind die weiten Blicke zu beiden Seiten (Ost-West) aus der Wohnung über die Dächer der Stadt. Zudem ist der Grundriss mit 3 Zimmern optimal geschnitten, vom Flur aus gehen alle Zimmer einzeln ab. Die zwei vorderen Zimmer sind durch eine historische Flügeltür verbunden. Durch die Deckenhöhe von 3.40m sowie die großen Fenster kommt sehr viel Licht in die Wohnung. In jedem Raum ist Deckenstuck gegossen und die Wände sind mit Stuckleisten verkleidet. Das Bad ist ein Unikat mit einem Fenster, einer Regendusche in der Badewanne sowie einem beleuchteten Shampoofach. Gegenüberliegend ist ein Spiegel vom Boden bis zur Decke maßgefertigt worden, aus dem die Waschbeckenarmatur kommt. Das Waschbecken von Villeroy&Boch steht frei auf einer Eichenablage aus Vollholz. Die italienischen Metrofliesen in dunklem Grün sind im Versatz an der Wand gefliest und bilden einen wunderschönen Kontrast mit den neuen 20x20cm Ornamentfliesen auf dem Boden. Der Designheizkörper sorgt für die Wärme im Bad, in den Zimmern sowie der Küche sind neue Arbonia Heizkörper installiert. Im Haus gibt es ein Kellerabteil, welches der Wohnung zugeordnet ist. Die Eigentümergemeinschaft ist herzlich und konstruktiv, zudem gibt es keinen Mehrheitseigentümer. Verwaltet wird das Haus von einer schnell erreichbaren Hausverwaltung, welche das Objekt langfristig kennt und nachhaltig weiterentwickelt. Insgesamt ist das Eckhaus in einem überdurchschnittlich gepflegten Zustand. Hervorzuheben ist, dass das Haus bereits an die Fernwärme angeschlossen und darüber beheizt wird.

Folgende Maßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

2023: Erneuerung der Treppenhäuser
2024: Erneuerung der Fenster in WE 2und WE 16 (die zu verkaufende Wohnung)
2025: Erneuerung der Balkonabdichtung und des Brüstungsbleches in WE 16 (die zu verkaufende Wohnung)

Ausstattung

+ Lichtdurchflutet durch ca. 3,40m hohe Decken und große Fenster
+ Wandstuck und Deckenstuck in den drei Zimmern (Einzelanfertigungen, gegossen für die Wohnung)
+ Flügeltür verbindet Zimmer 1 und Zimmer 2
+ Balkon mit weitem, grünen Blick über die Dächer der Stadt Richtung Westen
+ Neue Doppelisolierglasfenster in der gesamten Wohnung
+ Schwellenlos restaurierte, abgeschliffene Dielen
+ Berliner Altbau Highlight: die historischen Tür- und Fensterbeschläge
+ Neue Elektrik, Steckdosen und Schalter in Schwarz von Berker
+ Indirekte Beleuchtung und Spotlichter in Bad und Flur
+ Multimedia Schrank für den WLAN-Router wandintegriert
+ Italienische Bodenfliesen im Ornament verlegt in der Küche
+ Gespachtelte, geschliffene und doppelt weiß gestrichene Wände
+ Neue Arbonia Heizkörper in allen Räumen

Bad:
+ Regendusche mit zusätzlicher Handbrause
+ Badewanne
+ Wandintegriertes, beleuchtbares Shampoofach
+ Designheizkörper mit Handtuchhalter
+ Maßangefertigter, wandintegrierter Spiegel vom Boden bis zur Decke
+ Fenster im Bad für Tageslicht und frische Luft
+ Italienische Wandfliesen in Grün im Versatz verlegt
+ Neue 20x20cm Ornamentfliesen aus durchgefärbtem Feinsteinzeug auf dem Boden
+ Freistehendes Waschbecken von Villeroy&Boch auf Eichenholz
+ WC von Villeroy & Boch mit Softclose Deckel
+ Drei Eichenablagen als Abstellfläche
+ Indirekte Beleuchtung umlaufend und in dem wandintegrierten Shampoofach
+ Hochwertige Dusch & Waschbecken-Armaturen von Grohe in Chrom
+ Vier Steckdosen

Lage

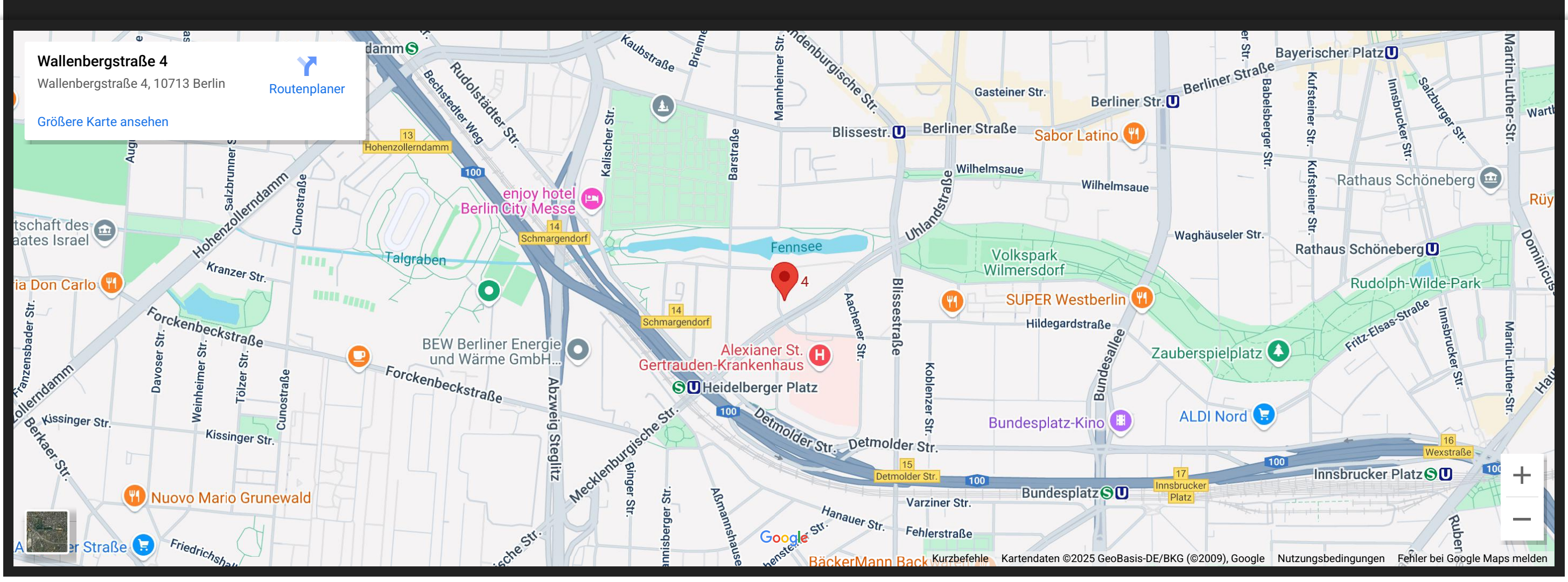
Charlottenburg Wilmersdorf gilt als der Bezirk im Westen Berlins. Nur wenige Fahrminuten vom Kurfürstendamm liegt der Heidelberger Platz. Dieser geschichtsträchtige Ort verfügt über eine exzellente infrastrukturelle Anbindung durch S-Bahn, U-Bahn, Bus sowie die A100 und eine Vielzahl kultureller und alltäglicher Annehmlichkeiten. Vom Heidelberger Platz aus eröffnet sich die Wallenbergstrasse, welche auf den Fensee zuläuft und in den Volkspark Wilmersdorf übergeht. Auch der Grunewald und die Krumme Lanke bieten Abwechslung in der Natur. Fußläufig finden Sie alles Lebenserfreuliche wie:

Einzelhandel:
+ EDEKA und ALDI
+ Biocompany Uhlandstrasse
+ Vinos Weinladen
+ Preussen Apotheke

Restaurants und Cafés u. a.:
+ Feiner Franzose „La Mariniere“
+ Naturbäckerei & Konditorei Czerr
+ Café Wolkenstein und das Café Lehmbrucks

Verkehrsanbindung:
+ S+U Bahnhof Heidelberger Platz mit der Ringbahn S41/S42 sowie S46
+ U3 + U7 (ab Blissestrasse)
+ Buslinie 249, 310, N3, 101
+ A100 Auffahrt in der Nähe und Tankstelle + Cosy Wash am Heidelberger Platz

Freizeit/Gesundheit:
+ Direkt vor der Tür: Fennsee und Volkspark Wilmersdorf
+ Grunewald, Krumme Lanke und Schlachtensee
+ Sankt Gertrauden Krankenhaus



Wallenbergstraße 4
Wallenbergstraße 4, 10713 Berlin
Routenplaner
Größere Karte ansehen
Hohenzollerndamm
Rudolstädter Str.
Bechstedter Weg
Kaubstraße
Mannheimer Str.
Brandenburgische Str.
Gasteiner Str.
Berliner Str.
Berliner Straße
Bayerischer Platz
Blissestr.
Sabor Latino
Wilhelmsaue
Rathaus Schöneberg
enjoy hotel Berlin City Messe
Schmargendorf
Talgraben
Fennsee
Uhlandstraße
Volkspark Wilmersdorf
Waghäuseler Str.
Rudolph-Wilde-Park
Kranzer Str.
Forckenbeckstraße
SUPER Westberlin
Hildegardstraße
Zauberspielplatz
BEW Berliner Energie und Wärme GmbH...
Alexianer St. Gertrauden-Krankenhaus
Heidelberger Platz
Aachener Str.
Blissestraße
Bundesallee
Bundesplatz-Kino
ALDI Nord
Detmolder Str.
Bundesplatz
Innsbrucker Platz
Wexstraße
Kissinger Str.
Abzweig Steglitz
Mecklenburgische Str.
Varziner Str.
Hanauer Str.
Fehlerstraße
Nuovo Mario Grunewald
Kurzbefehle
Kartendaten ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Nutzungsbedingungen
Fehler bei Google Maps melden

Infrastruktur

Balkon	Vorhanden	**Fahrstuhl**	–
Stellplatz	–	**Keller**	Vorhanden und geräumig

Energieausweis

Heizungsart	Fernwärme	**Energieträger**	Fernwärme
Verbrauch	144 kwh / (m² * a)	**Energieausweis**	Liegt zur Besichtigung vor

Weitere Informationen

Art	Eigentumswohnung	**Deckenhöhe**	ca. 3,40m
Eigentümer	Kein Mehrheitseigentümer in dieser Wohnungseigentümergemeinschaft	**Qualität**	Gehoben und Hochwertig

Jetzt Online Besichtigung buchen

Ansprechpartner & Besichtigung

Ihr Ansprechpartner: Marten Letsch

Email: marten@berlinobilien.de

Mobil: 01754893416

Wenn Sie das Exposé ausdrucken wollen, kontaktieren Sie uns und wir lassen Ihnen ein umweltfreundliches Format zukommen.

PDF