

Universale Rarität – Imposante Altbauwohnung mit Lift nahe Ku'Damm

Rankestraße 9 (10789)

Die Fenster und Balkons dieser Wohnung im dritten Obergeschoss sind exzellent ausgerichtet. Drei Zimmer und ein Balkon im Vorderhausteil weisen in den Südosten. Im Seitenflügel befinden sich vier Zimmer, ein Balkon, eine Küche und ein Bad, deren Fenster sich in den Südwesten öffnen. Aufgrund der westlichen Baufreiheit des Innenhofes erhalten die zwei übrigen Zimmer bis in den Abend hinein Tageslicht. Auf der einen Seite die Hofharmonie und zur anderen eine verkehrsarme Seitenstraße, das sind beglückende Lagewerte im Mikrobereich.

Auch die Umgebung nahe dem Los-Angeles-Platz ist faszinierend, denn mitten in der City West lässt sich aus dem Vollen schöpfen: Nur etwa 280 Meter werden bis zum Kurfürstendamm benötigt, wo es eine gigantische Geschäfts- und Lokalauswahl und die nächste U-Bahnstation gibt. Der nächste S-Bahnhof Zoologischer Garten ist nach 650 Metern erreichbar. Reizvoll sind die nahen Flanierstraßen, wie z.B. die honorige Fasanenstraße, vorbei an prächtigen Altbauten, eleganten Boutiquen und dem Literaturcafé im Garten. Die internationalen Gastronomien, Bars, Kinos, Theater und Galerien bedeuten einen enormes Erlebnispotential. Keine 500 Meter sind das Haus der Berliner Festspiele und die Bar jeder Vernunft entfernt. Dieses Charlottenburger Viertel verheißt Lebenslust pur für jeden Gusto.



Mit ca. 303 m² Wohnfläche und neun Zimmern bietet diese Wohnung eine außergewöhnliche Dimension. Der Grundriss ermöglicht, dass für alle drei Nutzvarianten hervorragende Bedingungen zur Verfügung stehen. Die erste Vision ist eine sehr großzügige Wohnung, die in ihre ursprüngliche Raumaufteilung zurückversetzt wird. Dafür erhält das Berliner Zimmer, das als Durchgangsraum zwischen dem Vorderhausteil und Seitenflügel fungiert, seine einstige Größe, die es z.B. erlaubt, dort eine gastliche Wohnküche einzurichten. Ebenso ist es möglich, dass die durch eine antike Schiebetür anschließende Zimmerfolge zur Straßenseite ihre interne Verbindung wieder erhält. Über die sogenannte Enfilade – den Türen auf einer Achse – würden zwei weitere Salons zugänglich sein, die auch separat betretbar sind. Der mittlere Salon besitzt einen Fenstererker mit Balkonzugang. Auf der anderen Seite der geräumigen Diele lässt sich ein Schlafzimmer mit Direktzugang in das Wannenbad einrichten. Wenn die offene Küche im Seitenflügel verbleibt, lassen sich in diesem Wohnungsteil noch drei Zimmer und ein Bad nebst Gäste-WC nutzen. Eine solche Gelegenheit, den klassischen Grundriss zu reaktivieren, um mit der Familie und Gästen feudal zu wohnen, gibt es selten in der City West.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Stich Immobilien

Sassnitzer Straße 2 14199 Berlin

+49 (0) 30 609 68 328
+49 (0) 178 33 01 268

stich@stich-immobilien.de

www.stich-immobilien.de

Universale Rarität – Imposante Altbauwohnung mit Lift nahe Ku'Damm

Rankestraße 9 (10789)

Die zweite Vision fokussiert den Nutzen auf die exklusive gewerbliche Verwendung. Ob als Agentur, Praxis oder Kanzlei, vor allem der vordere Wohnungsteil empfängt die Klientel in einem repräsentativen Ambiente. Dort ist z.B. die Einrichtung eines großen Konferenzzimmers möglich. Und der Verlauf in den Seitenflügel lässt über weitere lichtfreundliche Büroräume, Labors, Archive, eine Bibliothek, große Pausenküche, zwei Bäder und mindestens drei Gäste-WC verfügen. Die Zugänge über die beiden Treppenhäuser und der Personenlift begünstigen diese Nutzvorstellung.



Mit der dritten Vision kann der Traum vieler Selbständiger realisiert werden. Denkbar ist, den vorderen Teil gewerblich zu nutzen und den Seitenflügel als private Wohnung zu verwenden. Oder aber umgekehrt. Die sich bietende Flexibilität ist erstaunlich, denn je nach Flächenbedarf können Zimmer für die eine oder andere Bestimmung hinzugezogen werden. Die teilweise noch vorhandenen originalen Kastenfenster, Türen, Stuckornamente an den hohen Zimmerdecken und neueren Parkettböden setzen sowohl für Gewerbezwecke als auch für die Wohnnutzung ansprechende Ausstattungsakzente. Der gute Pflegezustand und die Modernisierung des Bauwerks im Jahre 2010 vereinfachen die wunschgemäße Auslegung im Rahmen der üblichen Renovierung. Ein Kellerraum ist vorhanden.

Die zentrale Lage, außergewöhnliche Raum- und Gestaltungsfreiheit sowie intensive Tageslicht-situation, dank der optimalen Ausrichtung, krönen diese Immobilie zur universellen Rarität.

Kaufpreis: 850.000,- €

Die Courtage beträgt 7,14 % des tatsächlichen Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Courtage ist im Kaufpreis nicht enthalten und ist vom Käufer an uns zu zahlen. Sie ist fällig und zahlbar bei Notariat. Vorstehendes Angebot freibleibend und gemäß unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Stich Immobilien

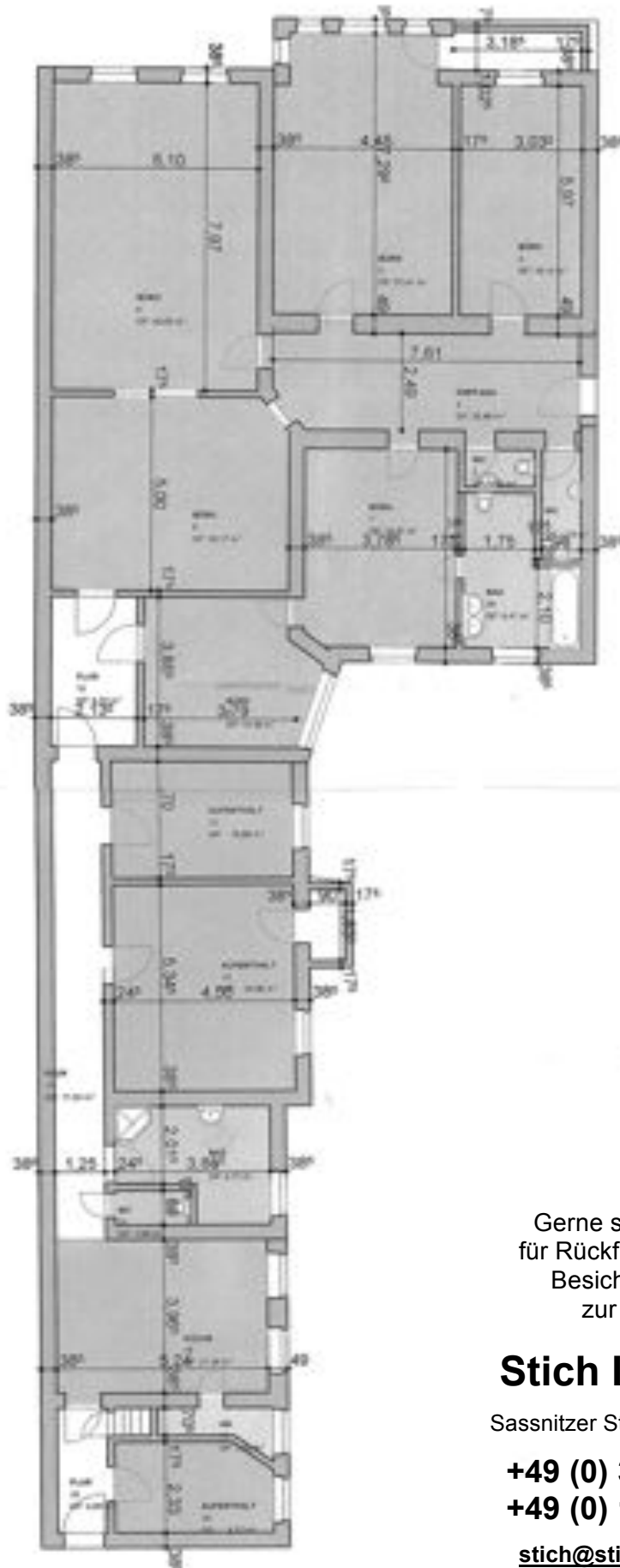
Sassnitzer Straße 2 14199 Berlin

+49 (0) 30 609 68 328
+49 (0) 178 33 01 268

stich@stich-immobilien.de

www.stich-immobilien.de

Rankestraße 9 (10789) – Grundriss:



Gerne stehen wir Ihnen
für Rückfragen oder einen
Besichtigungstermin
zur Verfügung.

Stich Immobilien

Sassnitzer Straße 2 14199 Berlin

+49 (0) 30 609 68 328

+49 (0) 178 33 01 268

stich@stich-immobilien.de

www.stich-immobilien.de