



kantstrasse 36 10625 berlin

# LUXUS NEU ERLEBEN

Sanierte

Altbauwohnung  
Savignyplatz und Pestalozzistrasse

zwischen





Lassen Sie sich von der perfekten Symbiose aus Historie  
und Innovation verzaubern.  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Einem Ort, an dem der Charme der Vergangenheit und die Technik der  
Zukunft verschmelzen.



kantstrasse 36 10625 berlin

Willkommen in einer Wohnung,  
die den Atem raubt

Ein einzigartiges Zusammenspiel aus historischem Charme und modernster Technik. Diese stilvolle 4-Zimmer-Wohnung in einem prächtigen Altbau von 1904 vereint zeitlose Eleganz mit den Vorzügen modernster Ausstattung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 128 m<sup>2</sup> und luxuriösen Details, die keine Wünsche offenlassen, erwartet Sie hier ein Lebensraum, der Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.



Betreten Sie diese Oase der Extraklasse und lassen Sie sich verzaubern von den sorgfältig restaurierten Altbauelementen: Hohe Decken mit prachtvollem Stuck, der von raffiniert in Szene gesetzten, unsichtbaren Lampen beleuchtet wird – eine meisterhafte Kombination von klassischer Schönheit und moderner Lichttechnik. Edle Dielenböden ziehen sich durch alle Räume und verleihen der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre.



kantstrasse 36 10625 berlin





kantstrasse 36 10625 berlin

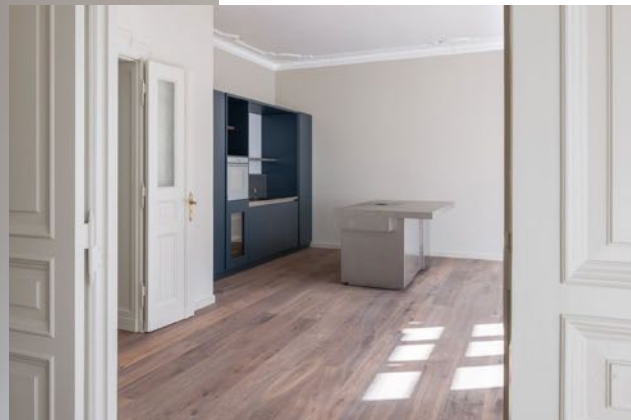


kantstrasse 36 10625 berlin



### Zeitloser Luxus trifft innovative Technik

Die luxuriöse Manufaktur-Einbauküche ist ein Highlight für Designliebhaber und Hobbyköche. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten von V-Zug, Liebherr und Bora – inklusive eines stilvollen Weinkühlschranks – lädt sie zu kulinarischen Abenteuern ein. Die Küche verschmilzt mit dem offenen Wohnbereich und wird so zum perfekten Ort für gesellige Abende mit Freunden oder Familie.



kantstrasse 36 10625 berlin



kantstrasse 36 10625 berlin

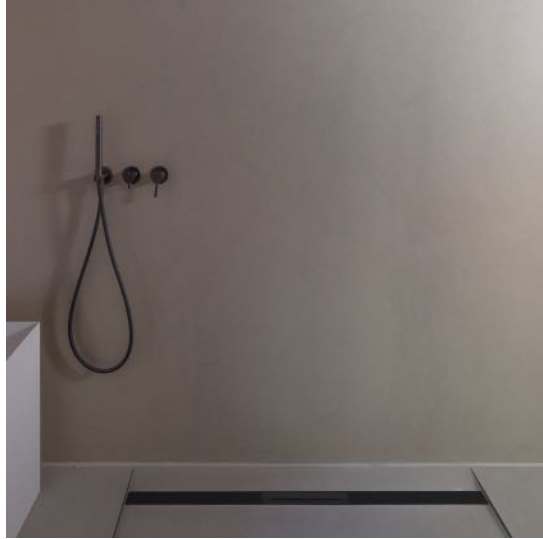


kantstrasse 36 10625 berlin



Das hochwertige Badezimmer verwöhnt Sie mit einer freistehenden Badewanne, einer großzügigen Walk-in-Dusche und einem eleganten Naturstein-Waschbecken.

Hier verschmelzen Materialien von höchster Qualität zu einem Raum, in dem Sie pure Entspannung finden. Auch an die praktischen Dinge des Lebens wurde gedacht: Ein maßgeschneiderter Einbauschränk in der Diele bietet diskreten Platz für die Waschmaschine und sorgt für aufgeräumte Eleganz.



kantstrasse 36 10625 berlin





kantstrasse 36 10625 berlin



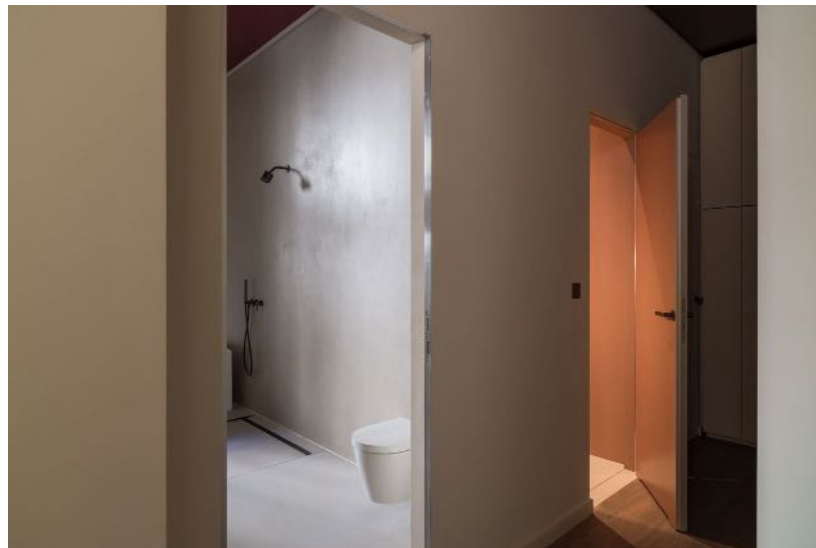
## Exklusivität in jedem Detail

Das Smart-Home-System von KNX bietet Ihnen die Kontrolle über Beleuchtung, Heizung und Sicherheit auf Knopfdruck – hier treffen modernste Technik und Design aufeinander. Die Lichtschalter aus feinem Messing der Firma Atelier Luxus runden den exklusiven Look ab und verleihen der Wohnung eine besondere Note. Zudem wurde die Vorbereitung für den Anschluss eines Klimageräts bereits durchgeführt, und die moderne Flächenheizung sorgt für höchsten Komfort.





kantstrasse 36 10625 berlin



kantstrasse 36 10625 berlin

### Ein Zuhause, das Geschichten erzählt

Diese Wohnung ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Lebensgefühl. Genießen Sie die Atmosphäre eines Altbaus, ohne auf den Komfort moderner Technik zu verzichten. Jeder Raum ist mit Liebe gestaltet und lädt dazu ein, Ihr eigenes Kapitel in dieser einzigartigen Immobilie zu schreiben. Ob als stilvolle Residenz für eine Familie oder als großzügiges Refugium für Designliebhaber – diese Wohnung wird Sie jeden Tag aufs Neue begeistern.

### Und das Beste...

Diese Traumwohnung ist bereit für Sie – Erstbezug nach Sanierung, alles neu und mit Liebe zum Detail gestaltet. Der frisch angebaute Balkon, der noch zu verbauende Aufzug und die modernen Fenster sind bereits vollständig bezahlt – hier gibt es keine versteckten Kosten. Für noch mehr Zukunftssicherheit sorgt die brandneue Gasheizung (Baujahr 2024), die Ihnen mindestens 15 Jahre Ruhe bietet, bevor das Gebäude an das nachhaltige Fernwärmenetz angeschlossen wird.

## OBJEKTDATEN

### Exklusive Altbauwohnung mit modernem Luxus ein Zuhause zum verlieben in Berlin-Charlottenburg

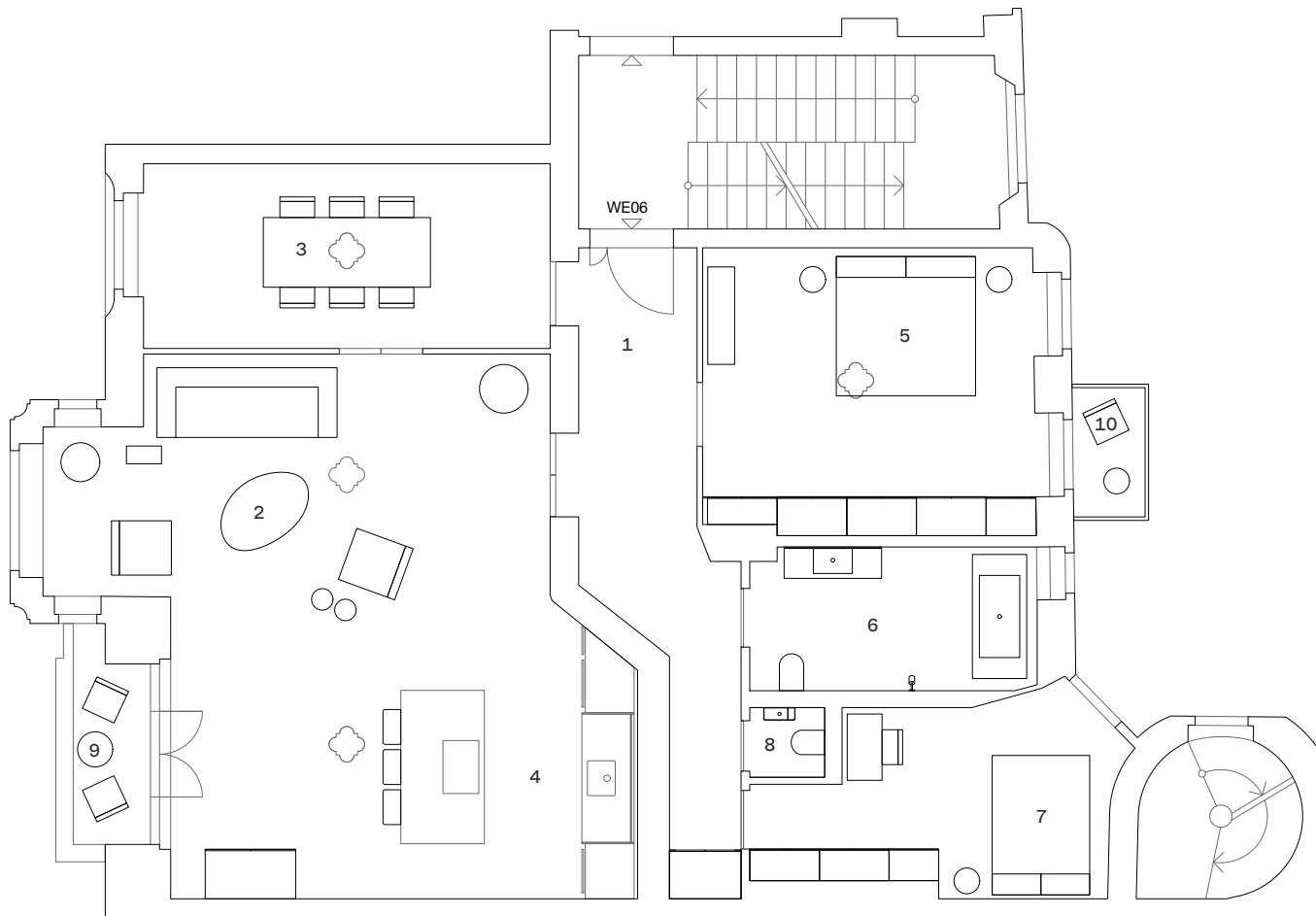
Einheitennummer	13342
Kategorie	Kauf - Wohnung
Unterkategorie	Etagenwohnung
Baujahr	1904
Objektzustand	Erstbezug nach Sanierung
Qualität der Ausstattung	Luxus
Letzte Modernisierung	2024
Verfügbar ab	Sofort
Preis	1.398.000 €
Käuferprovision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. 19% gesetzliche MwSt. zahlbar vom Käufer an den Makler
Hausgeld/Monat	238 €
Etage	2. OG
Etagenzahl	4
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Gäste-WC	Ja
Personenaufzug	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Abstellraum	Ja
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr Anlagentechnik	2024
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	3 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	15 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	28 Min.

kantstrasse 36 10625 berlin

PROVISIONSHINWEIS  
DIE PROVISION IST FÄLLIG UND VERDIENET MIT BEURKUNDUNG DES KAUFVERTRAGES.  
WIR HABEN KEINEN PROVISIONSPFLICHTIGEN MAKLERVERTRAG MIT DEM VERKÄUFER  
IN GLEICHER HOHE ABGESCHLOSSEN.



# GRUNDRISS



- 1 Eingang
- 2 Wohnzimmer
- 3 Arbeits-/Esszimmer
- 4 Küche
- 5 Schlafzimmer 01
- 6 Dusch-/Wannenbad
- 7 Schlafzimmer 02
- 8 Gäste WC
- 9 Balkon 01
- 10 Balkon 02

## Bezirk — Charlottenburg

Die Wohnung liegt in Berlin-Charlottenburg, einem der begehrtesten Stadtteile Berlins, der für seine perfekte Mischung aus urbaner Lebensqualität und ruhigen Rückzugsorten bekannt ist. Charlottenburg verbindet den Charme historischer Altbauten mit der Eleganz moderner Cafés, Galerien und gehobener Restaurants. Hier trifft klassische Berliner Architektur auf ein lebendiges Kultur- und Lifestyle-Angebot, das anspruchsvolle Bewohner anzieht. Die Nähe zum Kurfürstendamm, einer der bekanntesten und exklusivsten Einkaufsstraßen Berlins, verleiht der Lage zusätzlichen Glanz.

## Kiez — Kantstrasse und Umgebung

Die Kantstraße selbst ist ein lebendiges Herzstück der Umgebung und bekannt für ihr vielfältiges Angebot an internationalen Restaurants, hippen Bars und individuellen Boutiquen. Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie alles, was das Herz begehrt:

Von angesagten asiatischen Lokalen bis hin zu traditionellen Berliner Cafés. Kulturbegeisterte kommen durch die Nähe zum Theater des Westens, eines der bekanntesten Musicals- und Theaterhäuser der Stadt, voll auf ihre Kosten.

## Öffentliche Verkehrsmittel

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die S-Bahnhöfe Savignyplatz und Charlottenburg, die U-Bahnstation Wilmersdorfer Straße (U7) sowie mehrere Buslinien. Damit gelangen Sie in kürzester Zeit in alle Teile der Stadt – ob Richtung Innenstadt, zum Flughafen oder ins Berliner Umland. Die exzellente Verkehrsanbindung macht die Kantstraße zu einem idealen Wohnort für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen.

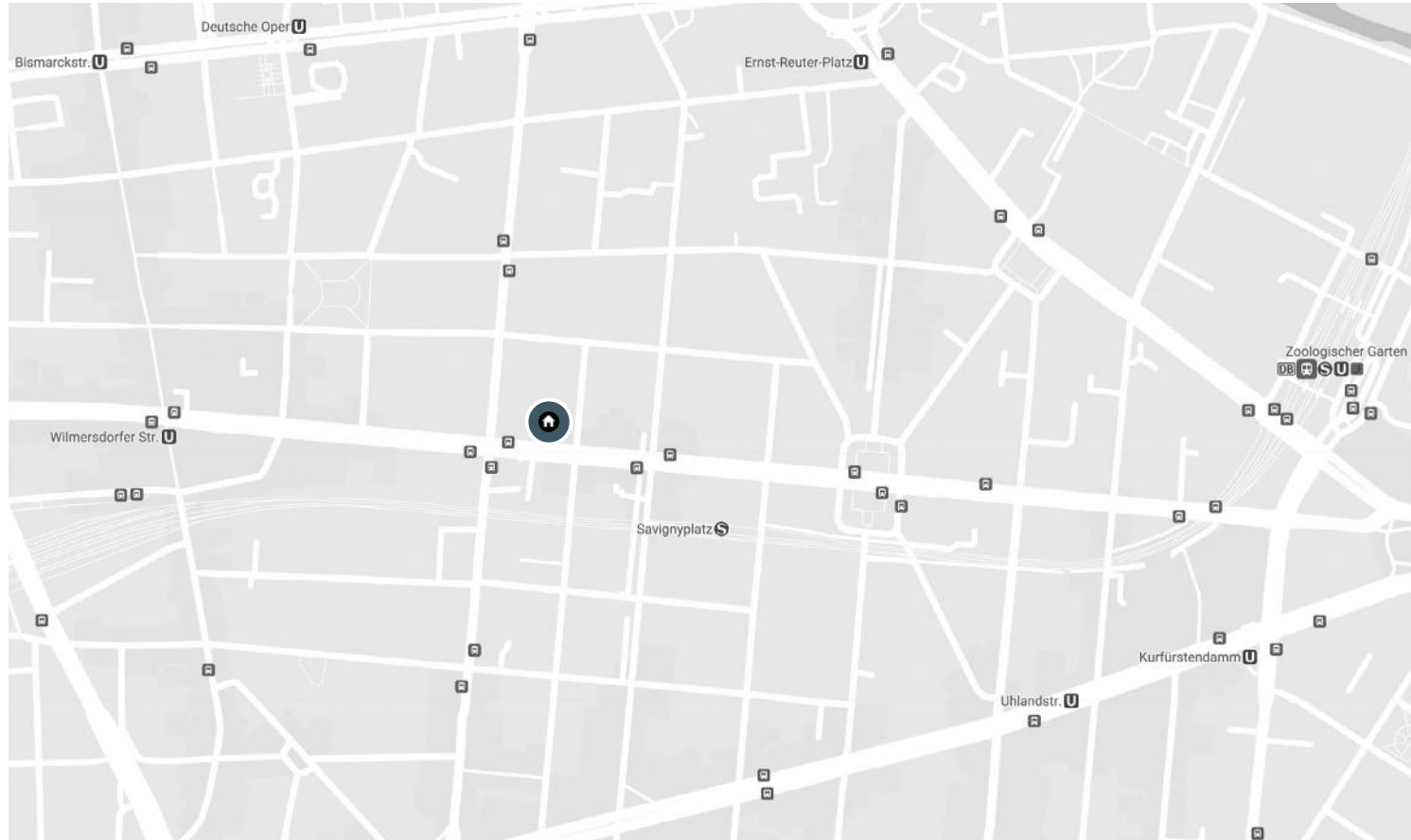
## Anbindung an Strassen

Auch für Autofahrer ist die Lage ideal. Über den nahegelegenen Kaiserdamm erreichen Sie schnell die Stadtautobahn A100, die direkte Verbindungen in alle Teile Berlins sowie zu den angrenzenden Regionen bietet. So gelangen Sie schnell und bequem zum Flughafen Berlin Brandenburg (BER) oder in die grünen Erholungsgebiete rund um die Stadt.

## Schulen und Kitas

Charlottenburg ist ein familienfreundlicher Bezirk mit einer Vielzahl an Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Sowohl renommierte öffentliche Schulen als auch private Bildungseinrichtungen sind leicht erreichbar. Dazu gehört die International School Berlin, die nur wenige Minuten entfernt liegt, sowie mehrere bilinguale Kitas. Diese Umgebung bietet daher beste Voraussetzungen für Familien, die großen Wert auf eine gute und internationale Bildung legen.

LAGE



kantstrasse 36 10625 berlin

## **Universitäten**

Die berühmte Technische Universität Berlin sowie die Universität der Künste liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Gegend besonders für Akademiker, Studenten oder Lehrkräfte attraktiv macht. Beide Hochschulen sind innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

## **Lebensmittel- und Einkaufsmöglichkeiten**

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in direkter Umgebung. Supermärkte wie Edeka, Rewe und Bio-Läden sind fußläufig erreichbar, ebenso wie das nahegelegene Einkaufszentrum „Wilmerdorfer Arcaden“, das mit einer Vielzahl von Geschäften alles bietet, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Wer es gerne exklusiver mag, ist in wenigen Minuten am Kurfürstendamm, wo Boutiquen internationaler Marken und Designer warten.

## **Gastronomie**

Die Kantstraße ist bekannt für ihre hervorragende Gastronomie. Ob japanische Ramen, vietnamesische Küche oder gehobene europäische Restaurants – hier können Sie eine kulinarische Weltreise unternehmen, ohne weit zu reisen. Zudem laden zahlreiche Cafés und Bars zum Verweilen ein, ideal für einen entspannten Nachmittag oder ein Treffen mit Freunden.

## **Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten**

Erholungssuchende finden im nahegelegenen Lietzenseepark eine grüne Oase der Ruhe, ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Nachmittage am Wasser. Auch der berühmte Grunewald mit seinen Wanderwegen und Seen ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Die Nähe zum Tiergarten, Berlins größtem Park, lädt ebenfalls zu Outdoor-Aktivitäten ein und bietet eine perfekte Balance zum städtischen Leben.

**In dieser aussergewöhnlichen Lage vereinen sich  
urbaner Lifestyle, Kultur und Natur zu einer  
einzigartigen Lebensqualität —  
WILLKOMMEN IN DER KANTSTRASSE, CHARLOTTENBURG.**



CHINA - RESTAURANT

RAE

# POURNOIR

Der Entwurf dieser einzigartigen Wohnung stammt vom renommierten POURNOIR Innenarchitektur Büro.

Weitere Informationen unter [www.pournoir.com](http://www.pournoir.com)

nico bähr  
nb@blp-immobilien.com  
Immobilienmakler  
030 679 48646  
[www.blacklabelimmobilien.de](http://www.blacklabelimmobilien.de)