

EXPOSÉ



EXPERTISE

Unser Immobilienangebot: 145 qm in der Berliner City West

Bezugsfreie Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss

Aufzug, ruhiger Balkon zum Hof, PKW-Stellplatz, neue Bäder

Einbauküche, Raumhöhe bis zu 4 Meter, luxuriöser Bodenbelag

Energiekennwerte auf Neubauniveau, Fernwärme/Fussbodenheizung

Baudenkmal des Baujahres 1892

Kernsanierung von 2013–2015

Gesamtfläche der Immobilie 5.012 qm

26 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten

Ihre neue Wohnung hat eine Größe von 145 qm

Unser Angebotspreis liegt bei 1.260.000 Euro

Dieses Immobilienangebot ist provisionspflichtig für die Käuferseite. Die im Erfolgsfall fällige Maklerprovision, inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer von 19%, beträgt 3,57% vom Kaufpreis.

Berlin, im I. Quartal 2026

Ihr Andreas Müller



Berlin City West Passauer Straße 38 | 1.260.000 Euro, zuzüglich Maklerprovision



Immobilienangebot: Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss rechts, Passauer Straße 38 in Berlin City West













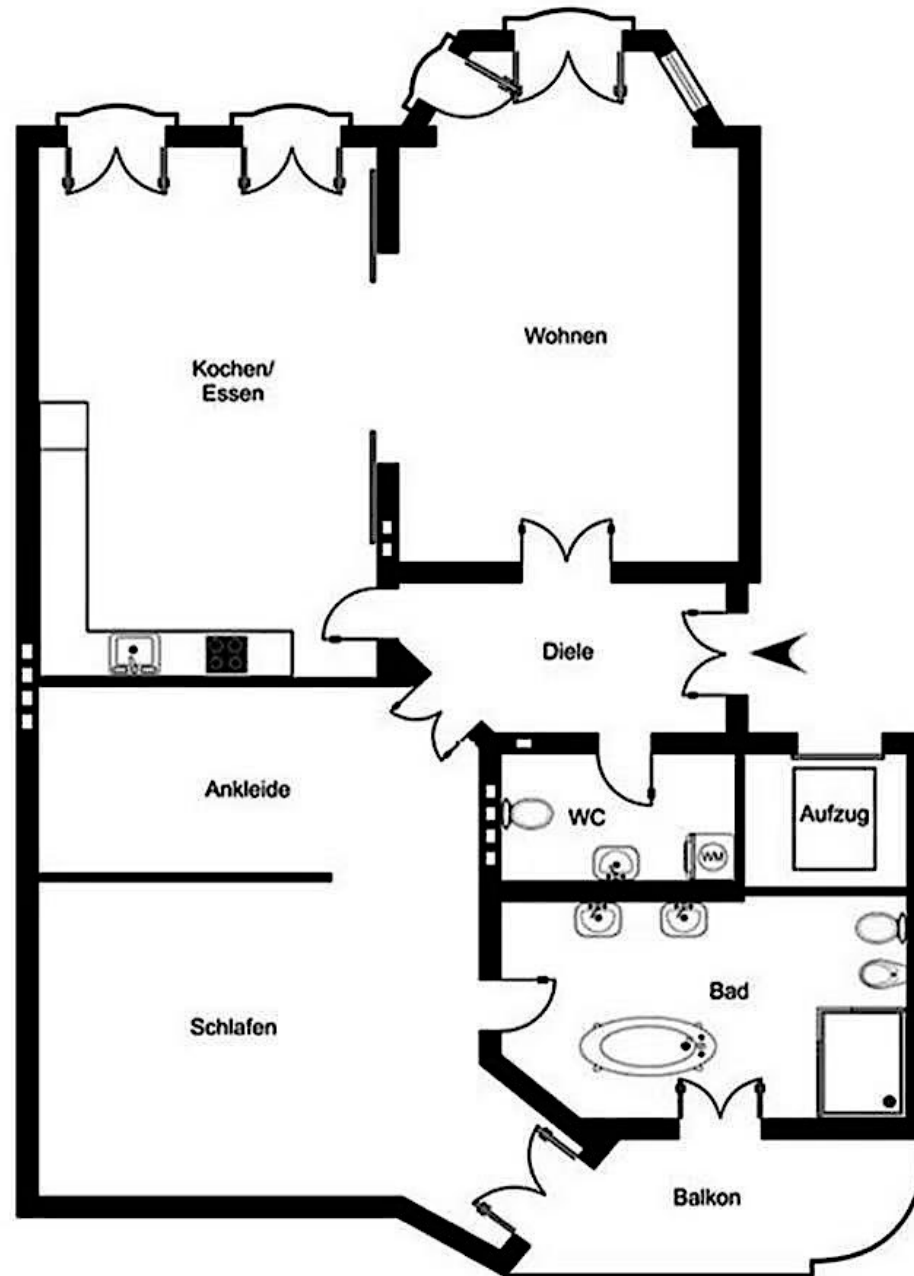










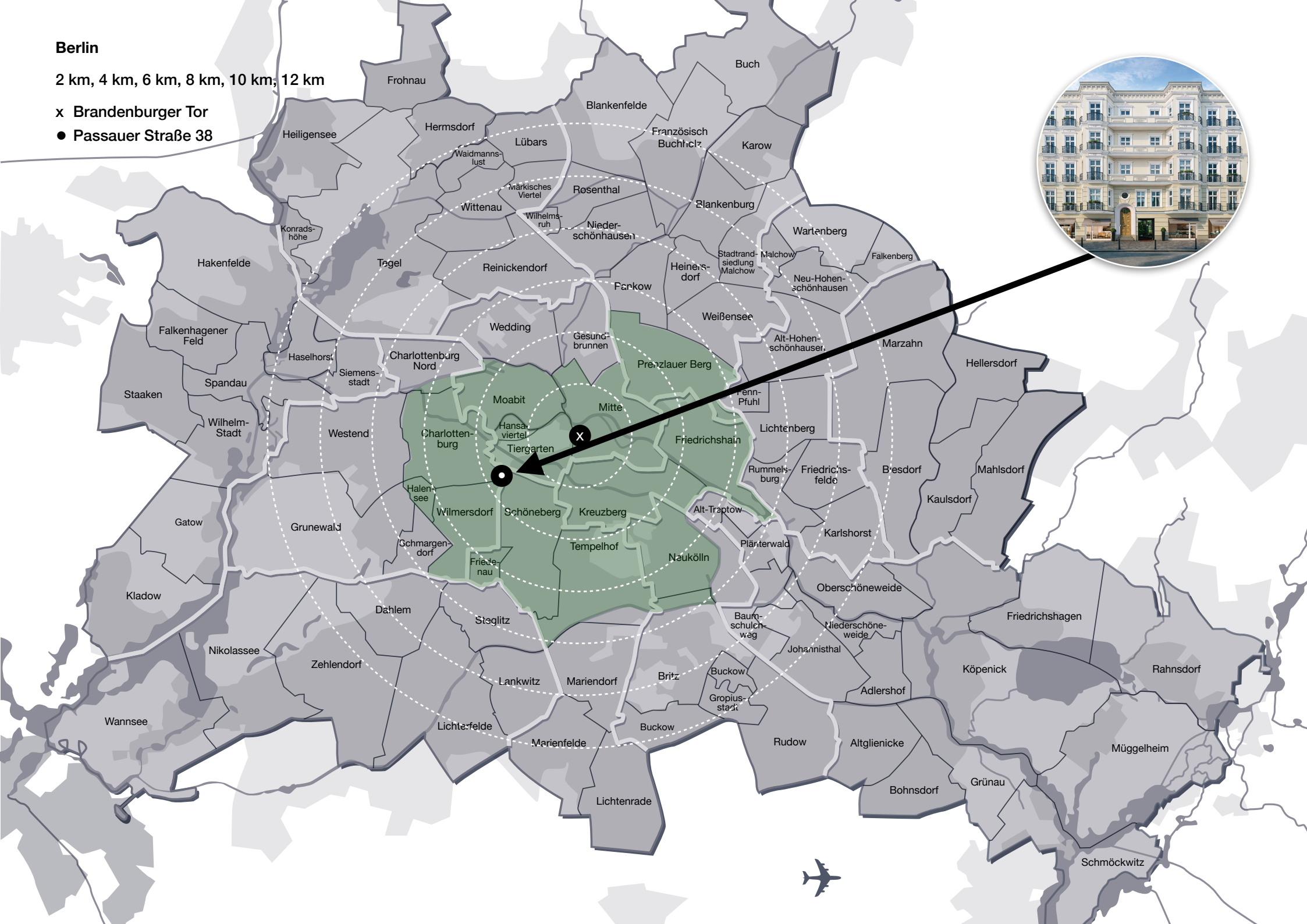


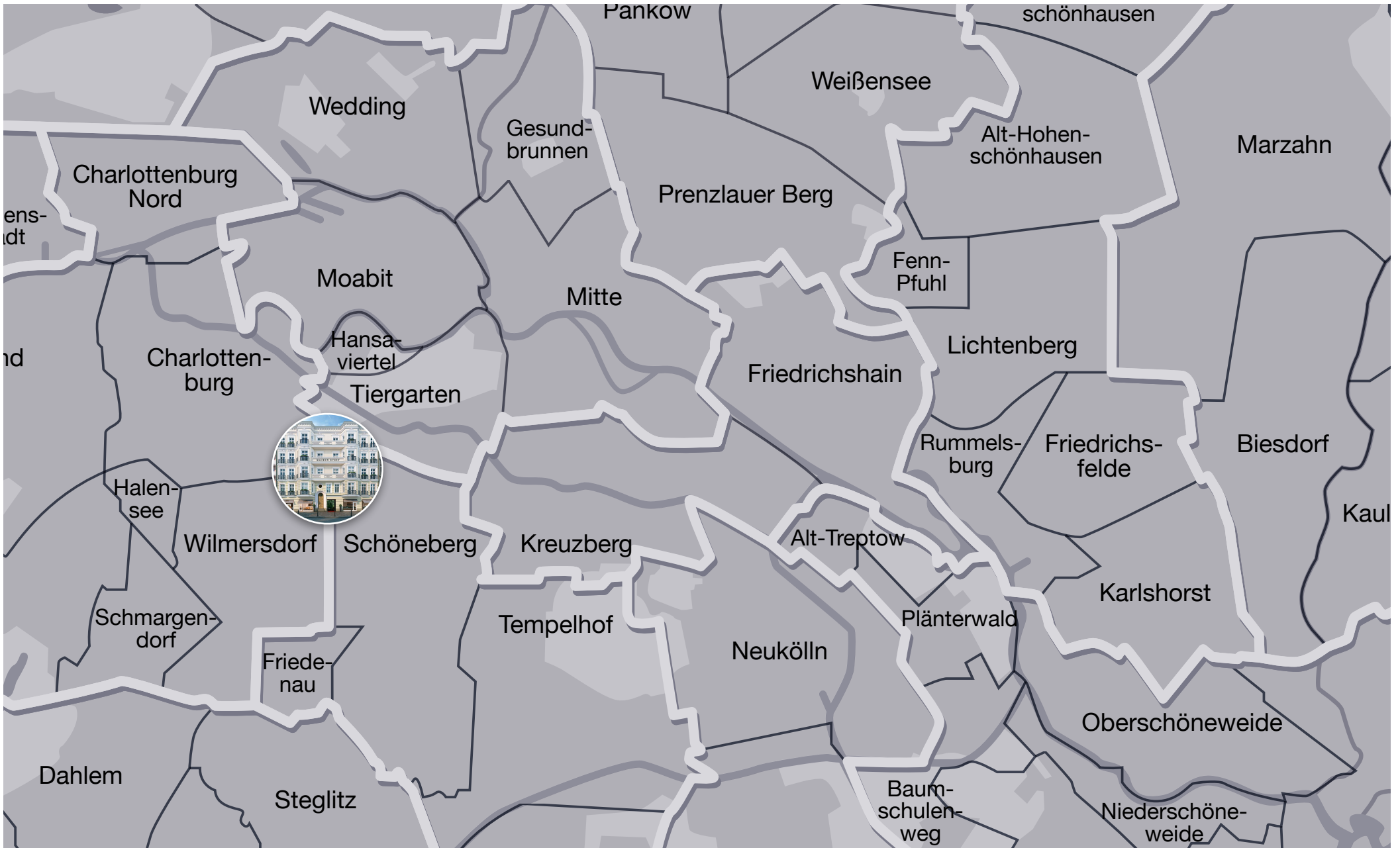
Berlin

2 km, 4 km, 6 km, 8 km, 10 km, 12 km

x Brandenburger Tor

● Passauer Straße 38







Die auf Seite 3 abgebildete Immobilie ist ein architektonisches Highlight: Das Kaufhaus des Westens, das Restaurant Colette von Tim Raue und die Passauer Straße 38 in der Berliner City West sind legendäre Nachbarn.

Dieser wertvolle Wohn-Altbau aus der Gründerzeit zeugt von drei Jahrhunderten Geschichte. Der Bauklassiker wurde sorgfältig saniert, wobei die ursprüngliche Bausubstanz, die Fassadenstruktur und die Fenster erhalten blieben. Moderne Technik und neue Nutzungsmöglichkeiten wurden sinnvoll integriert. Das Gebäude mit Hofgarten, Aufzug und Balkon prägt das Stadtbild. Es bildet den Mittelpunkt der Straße und dominiert mit seiner eleganten Fassade. Bestechende Proportionen und eine angenehme Farbgebung prägen das Erscheinungsbild.

Die selbstbewusste Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch einen funktionalen Grundriss mit durchdachter räumlicher Abfolge. Moderne Gebäude- und Sicherheitstechnik sind unsichtbar integriert. Luxus liegt hier nicht in übertriebenen Dekorationen, sondern in der hohen Qualität der Materialien und der sorgfältigen Verarbeitung. Der private PKW-Stellplatz befindet sich in der angeschlossenen KaDeWe-Tiefgarage.

Die Lage in der historisch gewachsenen City West ist kulturell und wirtschaftlich bedeutend. Die Nähe zum KaDeWe, zur Tauentzienstraße und vor allem zum Kurfürstendamm verortet das Haus zum Lebensmittelpunkt in einer weltbekannten City. Zudem bietet die Passauer Straße ein angenehmes Wohnumfeld. Alle positiven ÖPNV Merkmale sind vorhanden.

Die ‚Wohnung in der Hauptstadt‘ richtet sich an Menschen, für die optimale Lage, angenehme Architektur, kluge Energieeffizienz und hochwertige Qualität wertbildend sind. Die moderate Kaufpreisforderung von 1.260.000 Euro berücksichtigt den PKW-Stellplatz und basiert im Ergebnis auf einer marktadäquaten Bewertung von 8.250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

