

# GARDES-DU-CORPS 12

Altbau mit Denkmalschutz in Charlottenburg

Gardes-du-Corps-Straße 12 in 14059 Berlin-Charlottenburg



1

bezugsfreie  
Eigentumswohnung



**GIES & SCHRAMM**

Immobilienkoordination

Einfach. Kompetent. Beständig.

**Für**

Investoren und  
Eigennutzer



# BESCHREIBUNG

## Das Objekt

Das fünfstöckige Wohnhaus in der Gardes-du-Corps-Straße 12 wurde etwa 1889 in einer massiven Bauweise auf einem Grundstück von ca. 743 m<sup>2</sup> errichtet.

Das Gebäude ist als Bestandteil des Denkmalsbereiches Gardes-du-Corps-1-2, 4-6, 9-14, 16 eingetragen, so dass bauliche Veränderungen dem Denkmalschutzgesetz Berlin unterliegen. Das Gebäude, mit einer Nutzfläche von 940 m<sup>2</sup>, ist voll unterkellert.

Dieser Altbau der Gründerzeit, präsentiert sich mit beeindruckenden Stuckornamenten auf seiner Fassade. Auch im Eingangsbereich des Treppenhauses findet man schöne Stuckelemente und Malereien an der Decke. Das Treppenhaus wurde bereits überarbeitet, farblich neugestaltet und mit neuen Lampen und Lichtschaltern versehen. Die Briefkastenanlage, sowie das Klingeltableau wurden ebenfalls erneuert.

Der Innenhof ist nach Westen ausgerichtet. Balkone wurden im Jahr 2020 vom 1. OG bis zum 4. OG im Innenhof angebaut.

In den einzelnen Wohnungen wird die Wärmeversorgung durch eine Gasheizung gesichert. Die meisten Wohnungen befinden sich in einem guten Zustand mit überwiegend Parkett-, Dielen- oder Laminatfußböden. Die Fenster im gesamten Gebäude bestehen aus Holz, welche dem Objekt einen historischen Charme verleihen. Der Energieausweis bescheinigt dem Wohnhaus einen guten Energieverbrauchswert von 175,9 Kwh/(m<sup>2</sup>-a).



### Folgende Maßnahmen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität wurden bereits ausgeführt:

- Anbau einer außenliegenden Aufzugsanlage an der Rückseite des Vorderhauses
- Neuordnung der Fahrradstellplätze
- Decke 4.OG - Fertigstellung Juli 2023





## LAGE & STANDORT

### Die Umgebung

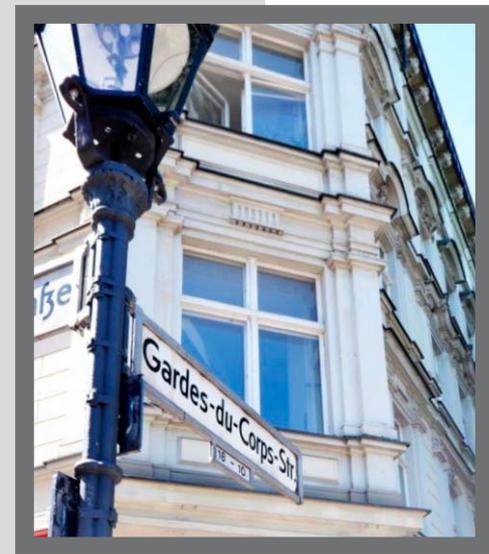
Charlottenburg ist ein Ortsteil des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf mit ca. 129.000 Einwohnern im Westen Berlins. Er genießt dank seiner eleganten Gründerzeitbauten einen exklusiven Ruf und bietet seinen Bewohnern alle Annehmlichkeiten der Großstadt in gehobener Wohnkultur. Rund um die Gardes-du-Corps-Straße 12 gibt es zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Das Schloss Charlottenburg, welches unmittelbar vor der Haustür liegt, ist für seine barocken Innenräume und seinen kunstvoll angelegten Schlossgarten bekannt, dieser lädt gerade im Sommer zum Verweilen ein. Auch kulturell hat die umliegende Umgebung, mit der deutschen Oper und Top-Museen, einiges zu bieten. Die bekanntesten kulturellen Veranstaltungen in und um Charlottenburg sind wohl „Die lange Nacht der Museen“ und „Die lange Nacht der Schlösser“. Direkt vor dem Schloss öffnet jährlich einer der schönsten Weihnachtsmärkte Berlins mit seiner zauberhaften Kulisse und der außergewöhnlichen Lichtinstallation seine Pforten. In der nahen Umgebung befinden sich für die kleinsten Familienmitglieder mehrere spannende Spielplätze. Auch für die Betreuung und Bildung ist gesorgt. Es befinden sich einige Kindertagesstätten, zwei Grundschulen und eine Gemeinschaftsschule in der Nähe. Das historische Stadtbad Charlottenburg „alte Halle“, welches das älteste Hallenbad Berlins ist, und das Stadtbad „neue Halle“ befinden sich nur wenige Bushaltestellen entfernt.

Das Objekt befindet sich in der Nähe von zwei der beliebtesten Flaniermeilen Berlins. Zum einen, der nur für Fußgänger zugänglichen „Wilmersdorfer Straße“ und zum anderen, den weltbekannten „Kurfürstendamm“. Beide Einkaufsmöglichkeiten sind innerhalb weniger Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto erreichbar.

Das Wohnensemble ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Nur wenige Meter entfernt, befindet sich die nächste Bushaltestelle. Die S-Bahn Station Westend, die zum Berliner Ring gehört und damit beste Anbindungen in die ganze Stadt bietet, ist nur 290 m entfernt.

 öffentlicher Nahverkehr	0,1 km	 Bahnhof	0,3 km
 Bundesstraße	0,4 km	 Autobahn	0,9 km
 Flughafen	31 km		



## Leerwohnung

Lage: 4. OG links

Wohn- Nutzfläche: 109,93 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Wohngeld ca.: 278,30 €

Kaufpreis gesamt

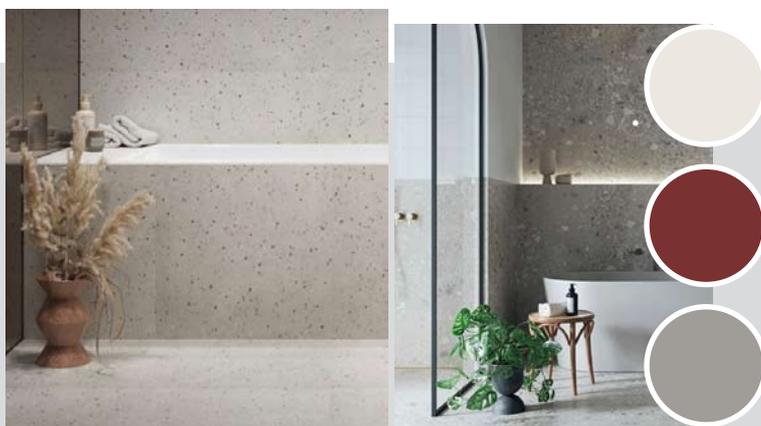
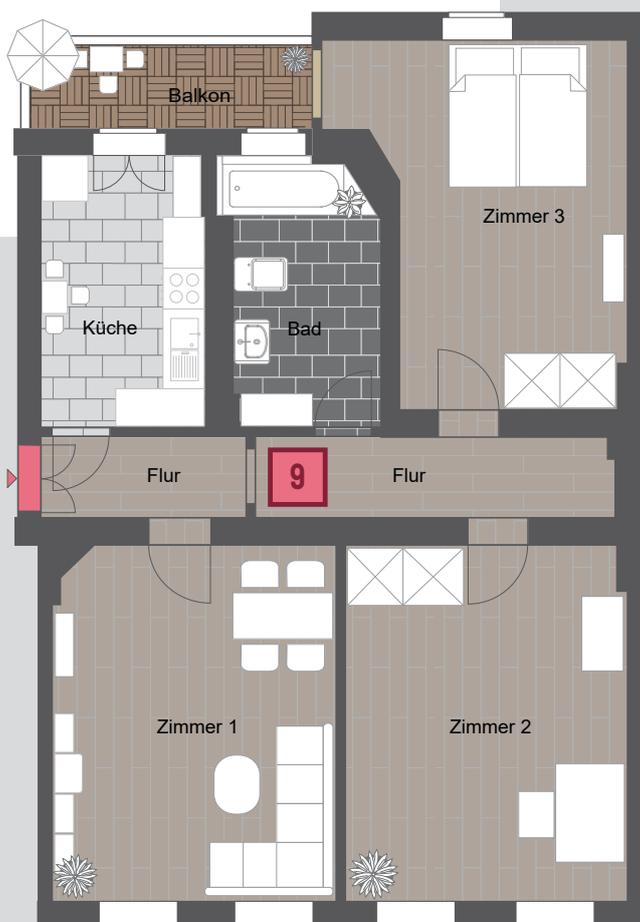
**749.000 €**

zuzüglich 3,57% Käuferprovision  
(inkl. 19% MwSt.)

Die nachfolgend aufgezählten Maßnahmen/Ausstattungen wurden durch den Verkäufer bereits ausgeführt. Ansonsten werden die Wohnungen gemäß vorhandenem Bestand wie gesehen verkauft.

- Wände gespachtelt und gestrichen, weiß
- neue Gas-Kombi Brennwerttherme
- neue Sanitäranschlüsse Küche
- Rohboden Küche (USB-Platten) - Ausbau durch Erwerber
- E-Check durch Elektriker
- einheitliche Taster-/Schalter
- neues Luxusbad - Ausbau durch den Verkäufer

Beispielgrundriss



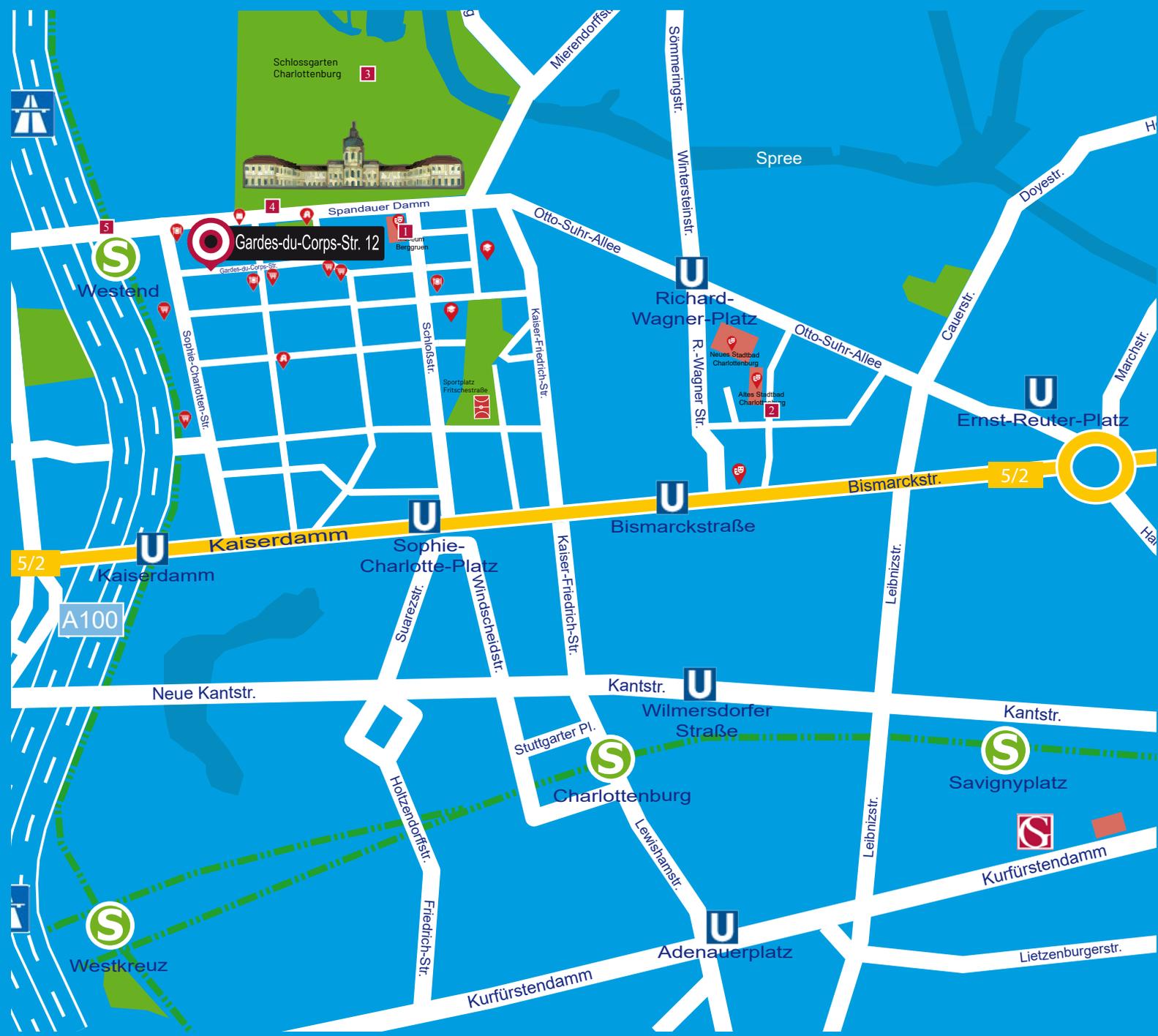
Vision des Bades



GIES & SCHRAMM  
Immobilienkoordination

Einfach. Kompetent. Beständig.

# LAGE UND ÜBERSICHT



1 Museum Berggruen



2 Altes Stadtbad Charlottenburg



3 Gärten Schloss Charlottenburg



4 Schloss Charlottenburg



5 S-Bahnhof Westend



# GIES & SCHRAMM

Immobilienkoordination

**Einfach. Kompetent. Beständig.**

---

## Initiator/ Bauträger/ Eigentümer

RE Zinshaus 5 GmbH  
10623 Berlin

---

## WEG Verwaltung

SAC Service Asset Concept GmbH  
10629 Berlin

---

## Vertriebskoordination

Gies & Schramm Vertriebskoordination  
10719 Berlin



**GIES & SCHRAMM**  
Immobilienkoordination

Kurfürstendamm 36  
10719 Berlin  
Email: [service@gies-schramm.de](mailto:service@gies-schramm.de)

T +49 30 49 800820  
F +49 30 49 800 821

[www.gies-schramm.de](http://www.gies-schramm.de)

### ANGABENVORBEHALT:

BEI DEM VORLIEGENDEN KURZEXPOSÉ HANDELT ES SICH LEDIGLICH UM EINE KURZINFORMATION OHNE ANSPRUCH AUF VOLLSTÄNDIGKEIT. DIE TATSÄCHLICHE BAUAUSFÜHRUNG UND GESTALTUNG KANN VON DIESEM KURZEXPOSÉ ABWEICHEN. GÜLTIGKEIT HABEN AUSSCHLIESSLICH DIE IN NOTARIELLEN URKUNDEN (TEILUNGSERKLÄRUNG, KAUFVERTRAG) GEMachten ANGABEN. DIE IM KURZEXPOSÉ ENTHALTENEN ANGABEN SIND UNVERBINDLICH, IRRTÜMER BLEIBEN VORBEHALTEN.

Das Kurzexposé wurde Ihnen überreicht durch: