

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### 4 Zimmer Wohnung in einer Stadtvilla in Schmargendorf, Fußbodenheizung, Terrasse, 2 TG Stellplätze



Objekt-Nr. OM-286265

#### Wohnung

Vermietung: **3.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
ImmoHausBerlin GmbH Helena Shatalova  
Telefon: 0176 21781474  
Mobil: 0176 21781474

14199 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2011	Mietsicherheit	10.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	2
Heizkosten	250 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	450 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine sehr gemütliche 4 Zimmer Wohnung befindet sich in einer im Jahre 2011 erbauten 3 geschossigen Stadtvilla, von der man einen unverbaubaren Fernblick hat. Sie bildet das Zentrum der hochattraktiven Anlage in Schmargendorf. Aufzug ist vorhanden und bietet eine Barrierefreiheit. Attraktiver Innenhof rundet die ganze Anlage ab.

## Ausstattung

Stylische und geräumige Wohnung, zwei Terrassen, eine voll ausgestattete Einbauküche mit el. Geräten von Miele, gehobene Ausstattung, diverse Einbauschränke, gute Lichtverhältnisse dank zum Teil bodentiefen Fenster und ein Bezug zur Natur. Die geräumige Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und die moderne Raumaufteilung des Neubaus schaffen ein ideales Zuhause für Familien mit bis zu 2 Kindern. Es gibt drei separate Schlafzimmer, eine geräumige Küche mit Ausgang zur Terrasse, sehr großzügiges Wohnzimmer mit der zweiten Riesen Terrasse, Gäste Bad mit Dusche, Meisterbad mit Dusche und Badewanne, Garderobebereich, Abstellkammer in der Wohnung und 2 Tiefgaragenstellplätze auf Wunsch.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Besichtigung nach Vereinbarung

ImmoHausBerlin GmbH

Helena Shatalova: 017621781474

## Lage

Sehr beliebter und am kleinsten Bezirk Berlins - Schmargendorf.

- Ruhige und idyllische Lage
- kleinstädtischer Charakter (wohnen in der Stadtvilla)
- familienfreundliche Wohnadresse (Kitas, Schulen ...)
- sehr gute Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, OVM)
- Naherholungsgebiete in der Nähe (Messelpark)

- 10 PKW-Minuten zur Schloßstraße
- 10 PKW-Minuten zum Kurfürstendamm
- gute Anbindung an A100

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	69,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon 2 aus der Küche

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Masterbad



Masterbad

# Exposé - Galerie



Masterbad

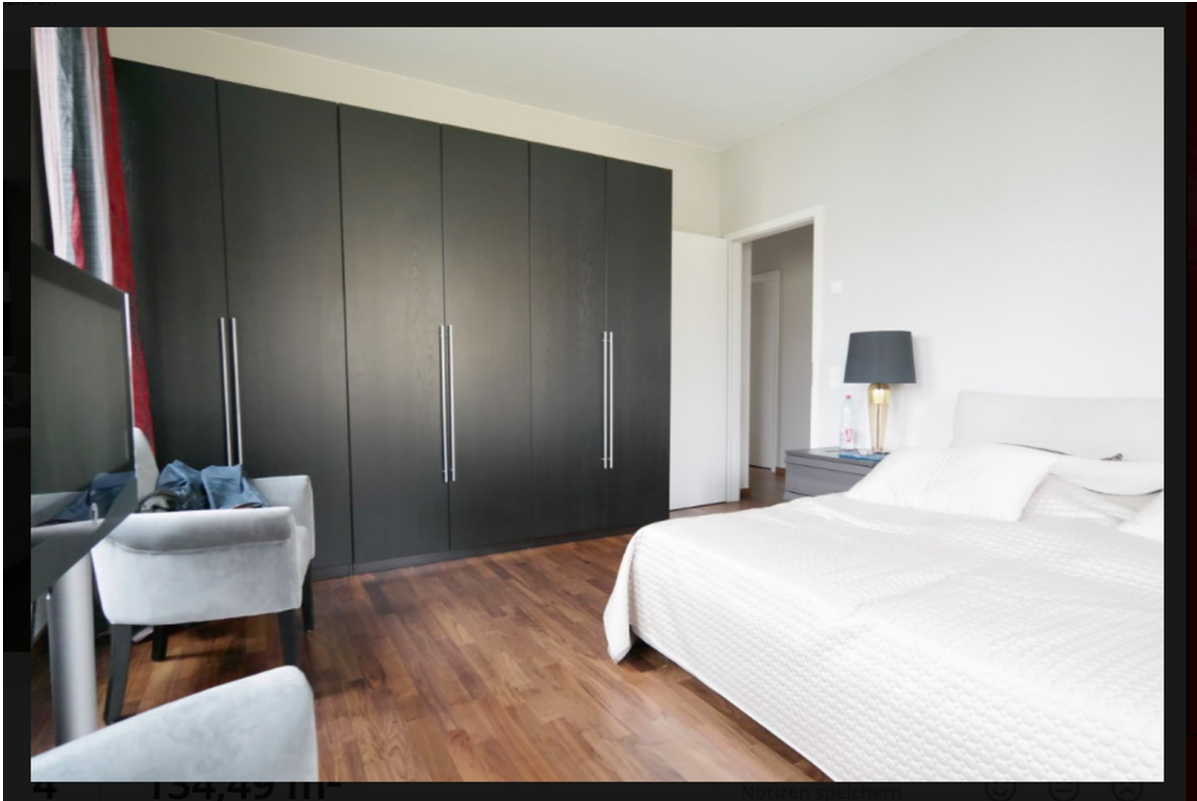


Masterbad

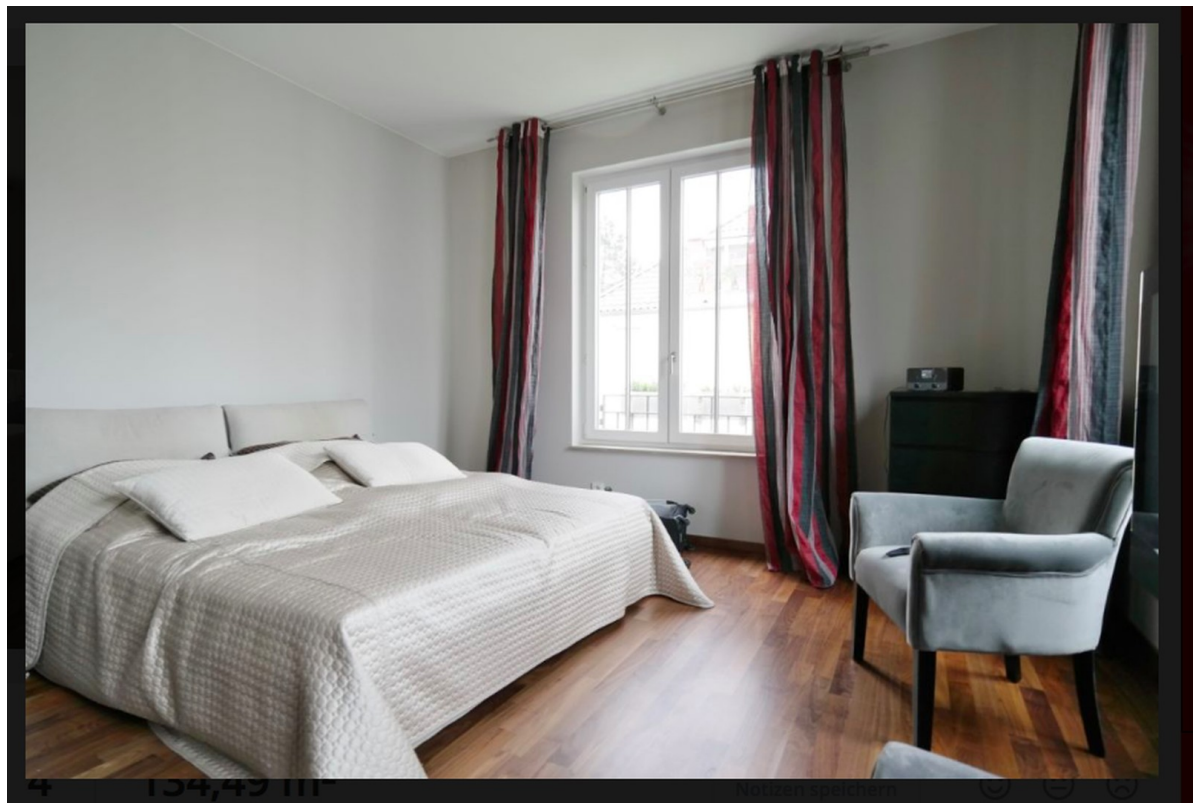


Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

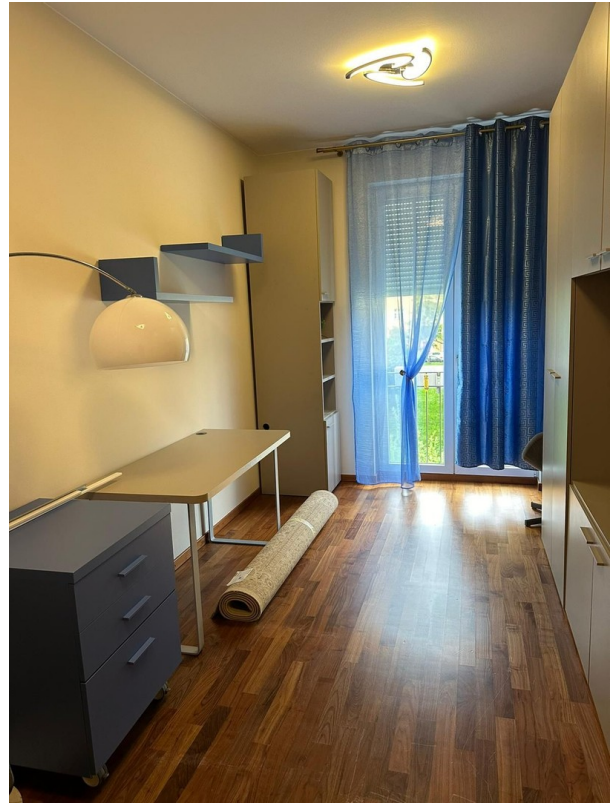


Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC mit Dusche

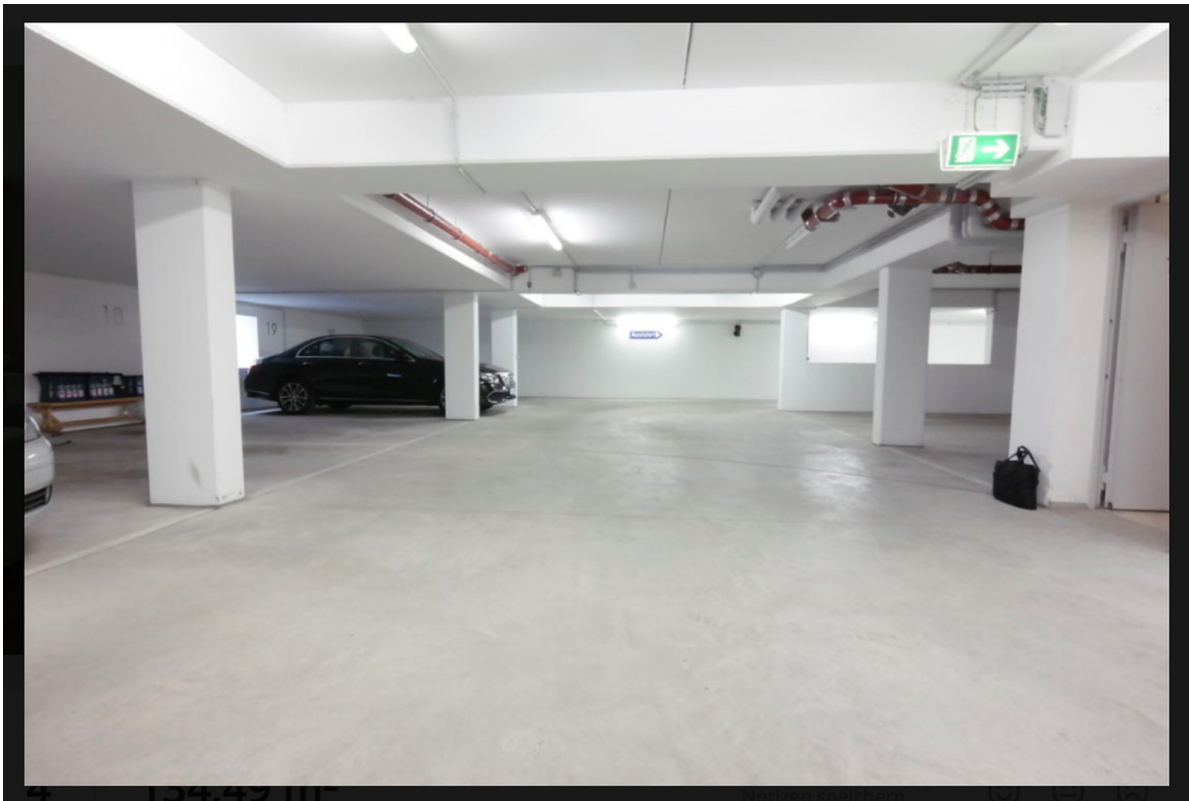
# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Fahrradraum



Eingangsbereich