

Exposé

Wohnung in Berlin

Hochwertiges Wohnen Neubau BJ 2020 - 1-Zimmer-Apartment Balkon



Objekt-Nr. OM-415146

Wohnung

Verkauf: **430.000 €**

Wilhelmsaue 32
10713 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,15 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	262 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss des ruhigen Hofhauses der exklusiven Wohnanlage Wilhelmsaue 32 in Berlin-Wilmersdorf. Der im Jahr 2020 errichtete Neubau überzeugt durch klare Architektur, hochwertige Materialien und energieeffiziente Bauweise (Energieeffizienzklasse B).

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche bietet viel Platz und Flexibilität bei der Möblierung. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und führen auf den sonnigen Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof.

Das moderne Bad ist mit großformatigem Feinsteinzeug und hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet. Die Kombination aus Eichenparkett, Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden schafft ein komfortables Wohnambiente.

Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage, einen Personenaufzug, Fahrradkeller und Kellerabteile. Die Hausgemeinschaft wird professionell durch die Bauland Haus- und Grundstücksverwaltung betreut.

Ideal geeignet für Singles, Pendler oder Kapitalanleger, die Wert auf eine hochwertige, ruhige und dennoch zentrale Wohnlage legen.

Ausstattung

Echtholzparkett (Eiche, natur geölt)

Fußbodenheizung in allen Räumen

Hochwertiges Bad mit Dusche und Feinsteinzeug (Waschmaschine inkl.)

Moderne Einbauküche inkl. Spülmaschine

Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung

Elektrische Rollläden

Balkon mit Betonplattenbelag

Video-Gegensprechanlage

Personenaufzug & Tiefgarage (Autoaufzug)

Hausmeisterservice und professionelle Hausverwaltung

Energieeffizienzklasse B (Fernwärme, Baujahr 2020)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Hausgeld: 262 € monatlich (inkl. Rücklagenanteil)

Miteigentumsanteil: 296,38 / 10.000stel

Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 70 kWh/(m²·a), Klasse B, gültig bis 21.10.2030

Baujahr: 2020

Heizung: Fernwärme (Kraft-Wärme-Kopplung)

Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb) laut Hausordnung nicht gestattet

Verwaltung: Bauland Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH

Versicherer: ERGO / R+V (Gebäude, Glas, Elementar, Haftpflicht)

Lage

Die Wohnung liegt im Herzen von Berlin-Wilmersdorf, einer der beliebtesten Wohngegenden der Hauptstadt. Die ruhige Wilhelmsaue verbindet klassische Berliner Architektur mit moderner Stadtentwicklung.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Der Volkspark Wilmersdorf ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Erholung im Grünen.

Die U-Bahn-Station Blissestraße (U7) ist in 2 Minuten zu Fuß erreichbar, Buslinien verkehren ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Über die Bundesallee sind die Stadtautobahn (A100) und City West schnell erreichbar.

Kurfürstendamm, Ludwigkirchplatz und Prager Platz sind nur wenige Minuten entfernt – eine Lage, die urbanes Leben mit ruhigem Wohnen ideal verbindet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Frontansicht Haus

Exposé - Galerie



Frontansicht_a



Balkon_a

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_2a



Wohnzimmer3

Exposé - Galerie



Bad1



Bad1a

Exposé - Galerie



Zimmer_1



Balkon_innen_1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_2



Wohnzimmer_3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_4



Wohnzimmer_5

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_6



Balkon_innen_2

Exposé - Galerie



Balkon_innen_2



Balkon_außen_1

Exposé - Galerie



Balkon_außen_2



Balkon_außen_3

Exposé - Galerie



Balkon_draußen_4



Eingang_1

Exposé - Galerie



Eingang_2



Gang_1

Exposé - Galerie



Küche_1



Kühlschrank

Exposé - Galerie



Dusche_1



Dusche_2

Exposé - Galerie



Waschbecken



Bad_1

Exposé - Galerie



Badspiegel



Waschmaschine

Exposé - Galerie



Schrank_1



Schrank_2

Exposé - Galerie



Freisprechanlage



Fußbodenheizung

Exposé - Galerie



Rolladen



Frontansicht_Haus_2

Exposé - Galerie



Ansicht Wohnung außen

BAD
H2-4-27.02
A 6.09 m²
RH 2.85 m
2.740
s. Badplanung

WOHNEN/ESSEN/KÜCHE
H2-4-27.03
A 32.23 m²
RH 2.85 m

BALKON
H2-4-27.04
A 8.24 m²

DIELE/FLUR
H2-4-27.01
A 7.71 m²
RH 2.85 m

Traversen an TB-Wände von 1,75m-2,15m ab OKFF

BRHR 0.00

vorbebaute Vordiele

OKRD Tiefpunkt 3.420

OKRD Brüstung 4. OG

www.ohne-makler.net/expose/415146

Exposé - Grundrisse

