

Exposé

Wohnung in Berlin

**Frisch sanierte und renovierte 2,5 - Zimmer-Wohnung
zur Selbstnutzung oder als Renditeobjekt**



Objekt-Nr. OM-416914

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

14197 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,40 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten im bezaubernden Rheingauviertel in Berlin - Wilmersdorf liegt diese frisch renovierte und komplett möblierte, ruhig gelegene 2,5 - Zimmer - Wohnung im 4. OG (neuer Fahrstuhl vorhanden; Wohnung ist barrierefrei erreichbar) mit einem großen, überdachten Sonnenbalkon in einer sehr gepflegten Wohnanlage. Auf großzügigen 56 qm verteilen sich ein schöner Wohn-Essbereich mit offener, im Dezember 2025 neu eingebauter moderner Markenküche, ein Schlafzimmer mit einem großen, bequemen Boxspringbett (180 x 200), ein modernes Bad und ein kleines Abstellzimmer mit integrierter Garderobe. Ein Arbeitsplatz ist ebenfalls vorhanden. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist optimal (U3 Rüdesheimer Platz, S+U-Bahnhof Heidelberger Platz und Bus 186). Dienstags und freitags lädt der Wochenmarkt in etwa 150 Meter Entfernung zum Einkaufen ein. Ein großer Rewe-Supermarkt befindet sich in 50 Metern Entfernung. Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Friseur, Apotheke etc.) und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung eignet sich sowohl für Selbstnutzer zum sofortigen Bezug als auch als Renditeobjekt zur Vermietung.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2019 kernsaniert und bis November 2025 möbliert vermietet. Im Dezember 2025 erfolgte eine umfangreiche Renovierung sowie der Einbau einer neuen, hochwertigen und modernen Einbauküche. Der Gesamtzustand - sowohl der Wohnung als auch des Gebäudes - ist äußerst gepflegt. Die Wohnung ist löffelfertig eingerichtet und sofort bezugsfertig, kann aber vom Erwerber auch direkt als Renditeobjekt neu vermietet werden. Die vorhandene Möblierung ist im Kaufpreis enthalten. Sofa, Teppiche, Matratzen, Couchtisch, Küchenausstattung (Toaster, Kaffeemaschine, Wasserkocher, Töpfe, Pfannen, Geschirr, Besteck sowie diverse Kleinteile), Handtücher, Steh- und Deckenleuchten sowie Kopfkissen, Bettdecken und Bettwäsche wurden ebenfalls im Dezember 2025 neu angeschafft und sind somit bisher unbenutzt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Tür zum Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

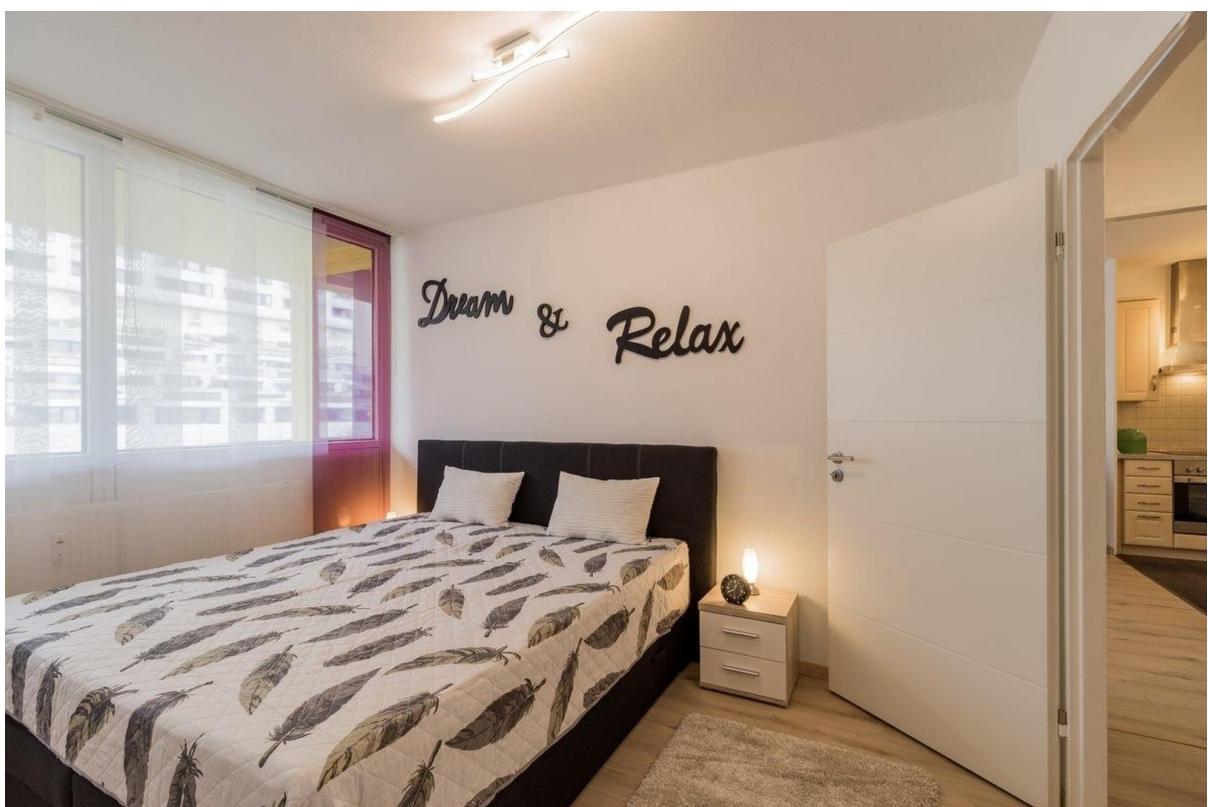


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Bad vom Flur aus

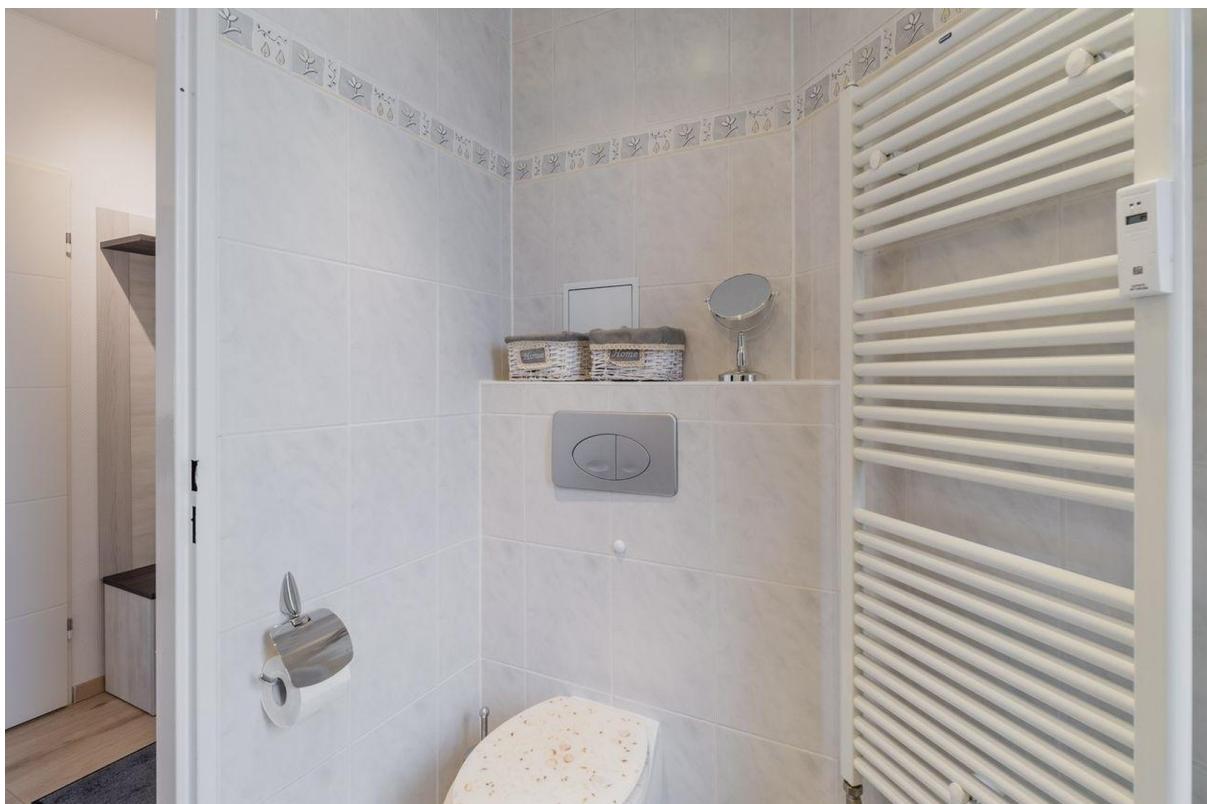


Flur

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



neue Einbauküche aus Dez. 2025

Exposé - Galerie



überdachter Sonnenbalkon



Wohnanlage Straßenansicht

Exposé - Galerie

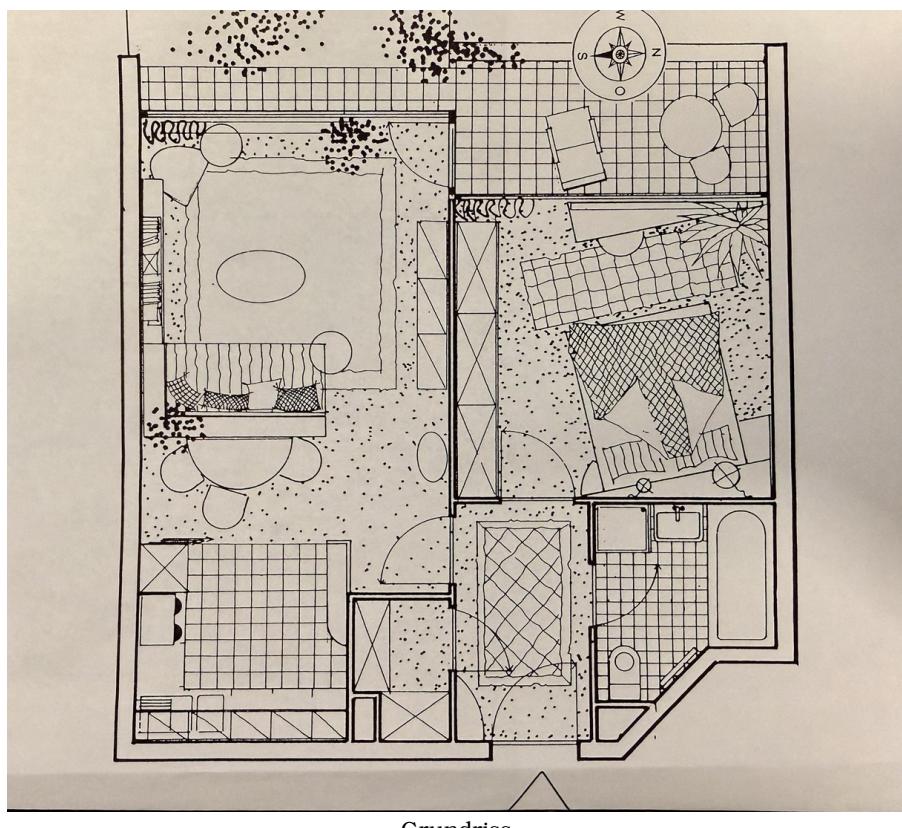


Wohnanlage Straßenansicht



gepflegte Umgebung

Exposé - Grundrisse



Grundriss