

Exposé

Wohnung in Berlin

Exklusives Wohnen in Bestlage – Neubau-Rarität in Berlin-Wilmersdorf



Objekt-Nr. OM-419455

Wohnung

Verkauf: **829.000 €**

Ansprechpartner:
Zhaohui Meng

Wilhelmsaue 32
10713 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,47 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	102,53 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	55.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit

In einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins präsentiert sich diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Neubauwohnung (Baujahr 2020) als wahre Rarität. Die Verbindung aus zentraler Lage, architektonischer Eleganz, urbanem Komfort und spürbarer Ruhe in grüner Umgebung macht dieses Objekt zu einer Immobilie, die nur selten auf den Markt kommt.

Objektdaten auf einen Blick

Adresse: Wilhelmsaue 32, 10713 Berlin-Wilmersdorf

Wohnfläche: ca. 94,47 m²

Zimmer: 3

Etage: 1. Obergeschoss

Baujahr: 2020

Zustand: neuwertig / exklusiver Erstbezugscharakter

Balkon: großzügig, zum ruhigen Innenhof

Aufzüge: Personenaufzug & PKW-Autoaufzug

Keller: vorhanden

Kaufpreis

Gesamtkaufpreis: 829.000 €

davon 55.000 € hochwertiges Inventar (inklusive)

Optional:

Garagenstellplatz mit E-Ladestation: 55.000 €

Architektur & Wohngefühl

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Großzügigkeit und Qualität dieses besonderen Neubaus. Die klare, moderne Architektur wird durch hochwertige Materialien und durchdachte Grundrisse ergänzt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern öffnet sich zum Balkon und schafft eine lichtdurchflutete, repräsentative Atmosphäre – ideal für stilvolles Wohnen und Empfangen.

Ausstattung & Highlights

Hochwertige Einbauschränke (maßgefertigt) bereits inklusive

Edles Eichenparkett

Fußbodenheizung

Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung

Zwei moderne Badezimmer (Masterbad + Wannenbad)

Offene Wohnküche mit großzügigem Wohnbereich

Barrierefreier Zugang

Moderne Architektur mit gepflegtem Innenhof

Personenaufzug & komfortabler Autoaufzug

Garagenstellplatz optional mit E-Ladestation

Ausstattung

Fazit

Diese Wohnung ist ideal für:

anspruchsvolle Eigennutzer

Paare oder kleine Familien

Käufer, die Neubauqualität, Komfort, Ruhe und Zentrallage vereinen möchten

Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Werthaltigkeit

Einziehen, wohlfühlen – ohne Kompromisse.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage – urban & grün zugleich

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Wilmersdorfs:

Zahlreiche Restaurants, Cafés, Bäckereien und Supermärkte fußläufig

Sehr gute Schulen & Kitas, staatlich wie privat

Ärzte, Apotheken & medizinische Versorgung in direkter Umgebung

Perfekte Verkehrsanbindung:

U-Bahn U7 (Blissestraße) ca. 200 m

U2 / U3 (Fehrbelliner Platz) fußläufig

Erholung direkt vor der Tür:

Volkspark Schöneberg-Wilmersdorf

Fennsee

viel Grün, Parkanlagen und Spazierwege

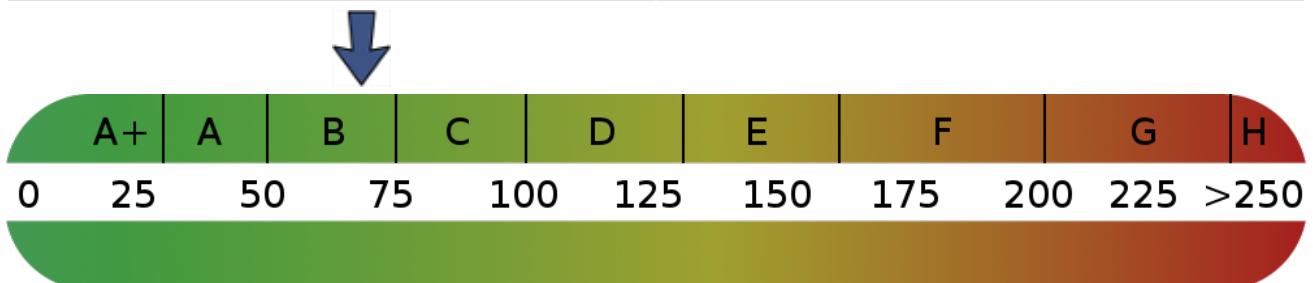
Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung außergewöhnlich ruhig, da sie sich zum grünen Innenhof orientiert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer Foto 1



Hauptschlafzimmer Foto 2

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer Foto 3



Masterbadzimmer Foto1

Exposé - Galerie



Masterbadzimmer Foto2



Kinderzimmer



Flur mit Einbauschrank

Exposé - Galerie



Hauseingang



Hinterhof

Exposé - Grundrisse



H1 - WE 06, 1. OG (barrierefrei)

NUTZFLÄCHE	102,53 m ²	ZIMMER.....	3
WOHNFLÄCHE	94,47 m ²		
DIELE/FLUR	7,76 m ²	SCHLAFEN 2	9,74 m ²
WOHNEN/ESSEN/KÜCHE	34,78 m ²	BAD 1	7,83 m ²
SCHLAFEN 1	20,63 m ²	BAD 2	5,67 m ²
		BALKON ¹	16,12 m ²

Grundriss