

Exposé

Wohnung in Berlin

Provisionsfreie 3,5-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung in Wilmersdorf



Objekt-Nr. OM-422881

Wohnung

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Käfer

10715 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,60 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	405 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr ca. 1929. Es handelt sich um eine 3,5-Zimmer-Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91 m², bestehend aus Wohnbereich, zwei weiteren vollwertigen Zimmern, einem halben Zimmer (z. B. als Arbeits- oder Ankleidezimmer nutzbar), Küche, Badezimmer, Flur sowie einem westlich ausgerichteten Balkon.

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 umfassend saniert. Im Zuge der Sanierung wurde die komplette Elektrik erneuert, inklusive der Verlegung von LAN-Anschlüssen in mehreren Räumen. Zudem wurde das Badezimmer vollständig modernisiert, einschließlich aller wasserführenden Leitungen. In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger Vinylboden verlegt, sämtliche Wände sind glatt gespachtelt.

Die Einbauküche mit Induktionskochfeld wurde neu eingebaut und ist im Kaufpreis enthalten. In Bad, Küche und Flur wurden Deckenspots installiert. Die Ausstattung ist als gehoben einzustufen.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Optional besteht die Möglichkeit, einen bestehenden Mietvertrag für einen Garagenstellplatz zu übernehmen. Die derzeitige monatliche Miete beträgt 65,00 €. Die Übernahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Vermieters bzw. der Eigentümergemeinschaft.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierten und bezugsfertigen Zustand. Ein weiterer Investitionsbedarf besteht derzeit nicht.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Berlin-Wilmersdorf, einem etablierten Stadtteil der City West, der seit Jahren durch hohe Wohnqualität, stabile Nachfrage und gewachsene Strukturen überzeugt. Die Lage verbindet zentrale Erreichbarkeit mit einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld.

Die Straße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße mit geringem Durchgangsverkehr. Die Umgebung ist geprägt von klassischer Berliner Wohnbebauung, einer hohen Eigentümerquote und einem insgesamt angenehmen, nachbarschaftlichen Wohnklima.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder in kurzer Distanz erreichbar. Dazu zählen Supermärkte, Bäckereien, Wochenmärkte, Apotheken, Ärzte sowie diverse Dienstleistungsangebote. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an Cafés und Restaurants, insbesondere im Bereich der Bundesallee und rund um den Prager Platz.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut. In kurzer Entfernung befinden sich die U-Bahnlinien U7 und U9, die eine direkte Verbindung in zentrale Berliner Stadtteile bieten. Zusätzlich ist die S-Bahn-Ringbahn (S41 / S42) gut erreichbar und ermöglicht eine schnelle und flexible Erschließung nahezu aller Berliner Bezirke. Mehrere Buslinien sowie die nahe Anbindung an den Stadtring ergänzen die Mobilitätsstruktur.

Für Familien bietet der Standort ein breites Angebot an Kindertagesstätten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen im näheren Umfeld. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten stehen in den nahegelegenen Grünanlagen wie dem Volkspark Wilmersdorf, dem Rudolph-Wilde-Park sowie am Fennsee zur Verfügung.

Die Wohnlagen in Berlin-Wilmersdorf zählen zu den wertstabilsten Bereichen der City West. Die Kombination aus gewachsener Infrastruktur, sehr guter Anbindung, ruhigem Wohnumfeld und begrenztem Angebot macht diese Lage besonders attraktiv für Eigennutzer mit langfristiger Perspektive.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

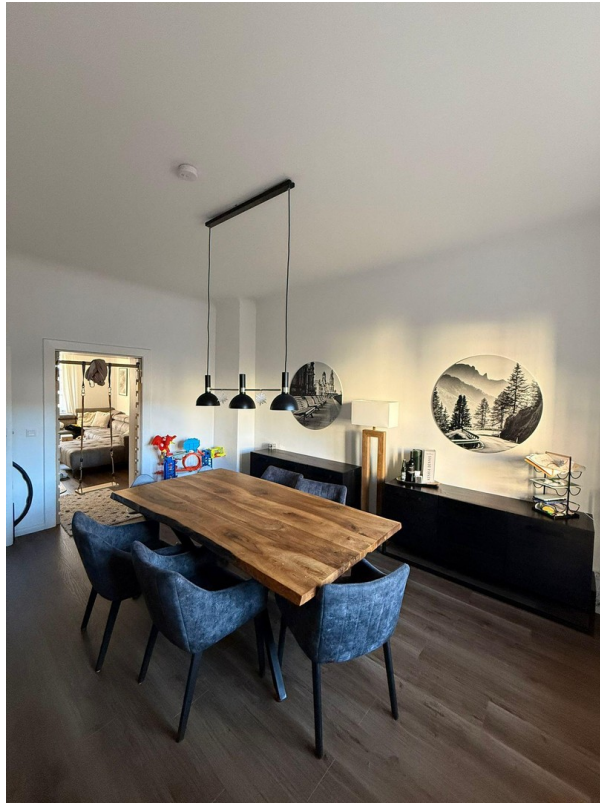


Exposé - Galerie



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3

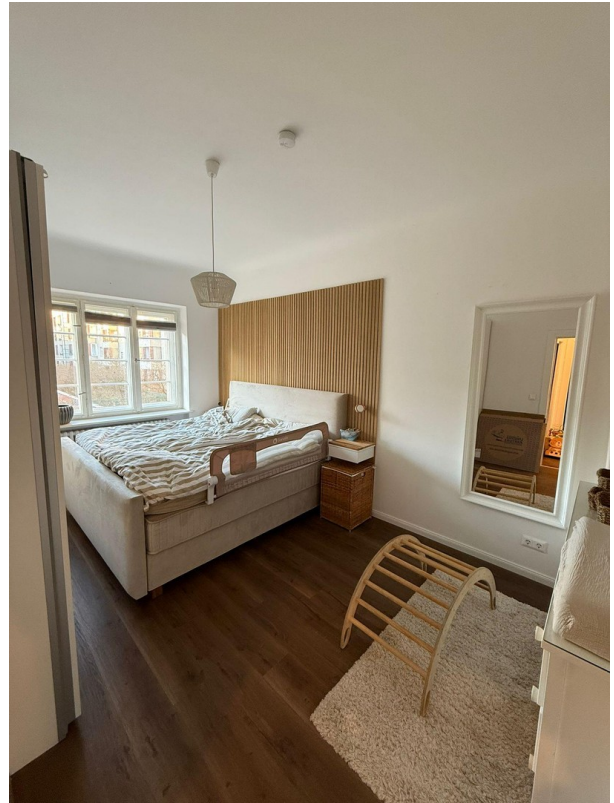


Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 4



Küche

Exposé - Galerie

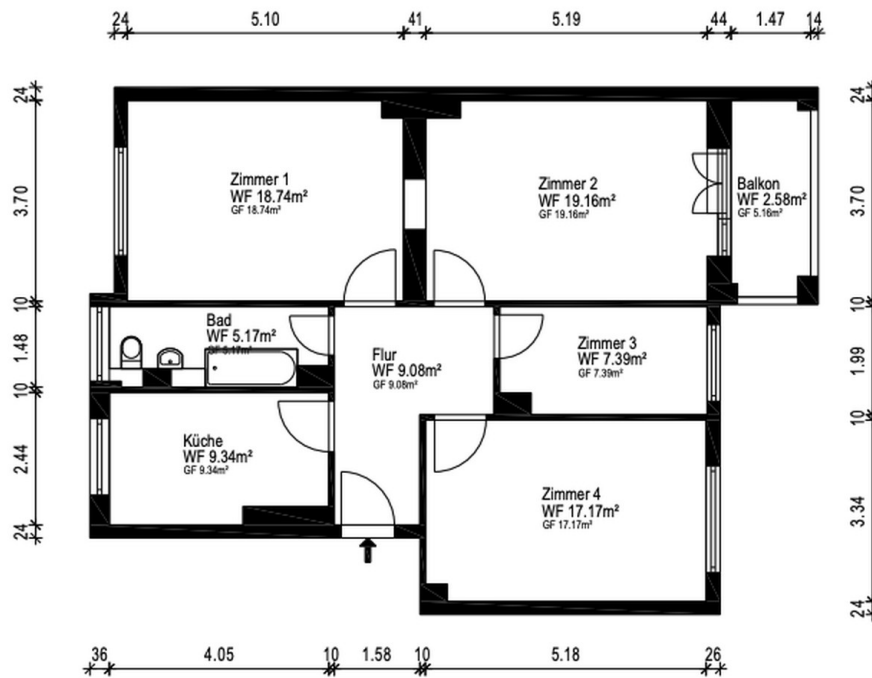


Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss