

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Provisionsfrei: Verkauf Neubau BJ 2020 1-Zimmer-Apartment Balkon



Objekt-Nr. OM-424957

#### Wohnung

Verkauf: **410.000 €**

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/(m<sup>2</sup>·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

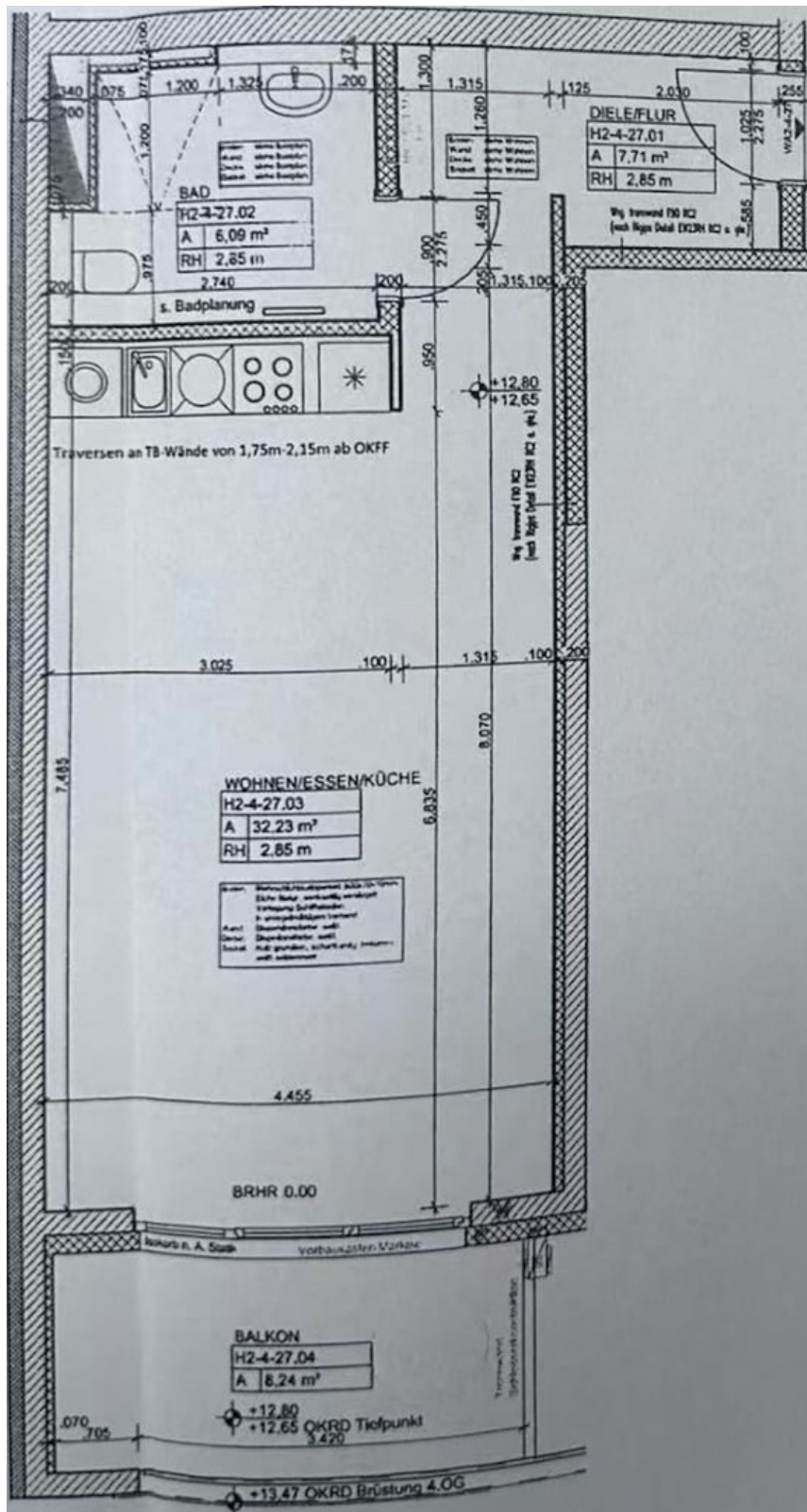


# Exposé - Galerie



Ansicht Wohnung außen

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss

# Exposé - Grundrisse

