

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Altbauwohnung mit Balkon und Grünblick in Schmargendorf am Rüdesheimer Platz (vermietet)



Objekt-Nr. OM-433782

#### Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Preismeyer Verwaltungs GmbH

Laubenheimer Straße 35  
14197 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |           |              |                   |
|---------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1958      | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 5         | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer        | 3,00      | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche    | 85,00 m²  | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage        | 2. OG             |
| Hausgeld mtl. | 365 €     | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines gut gepflegten Wohnhauses. Sie ist nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung.

Die Wohnung wurde regelmäßig renoviert und befindet sich in einem guten Zustand. Die Räume sind sehr gut belichtet und sind alle separat begehbar. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne.

Die große Küche bietet Platz für einen Esstisch.

Der Balkon liegt zur Straßenseite, während das Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

Die Warmmiete beträgt 944,45 EUR / Monat. Die Nettomieteinnahme beträgt 678,45 EUR / Monat.

Das gesamte Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt 356,16 €/Monat.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Der Mieter hat kein Vorkaufsrecht und es besteht eine gesetzliche Kündigungsfrist bei Eigenbedarf.

Die monatlich Nettomiete beträgt 678,45 €

## Lage

Die Laubenheimer Straße ist in Wilmersdorf im Ortsteil Schmargendorf an der Grenze zu Friedenau gelegen. Die Wohnlage ist seit jeher sehr beliebt, da sie sowohl Ruhe, eine grüne Umgebung, schöne Geschäfte für den täglichen Bedarf als auch Nähe zur City bietet. Die Hausnummer 35 liegt auf dem Teilstück zwischen Südwestkorso und Rüdesheimer Straße in einer sehr ruhigen Anwohnerstraße.

Der Stadtring ist in 3 Richtungen in wenigen Autominuten erreichbar, die Adresse liegt zwischen den U-Bahnhöfen Rüdesheimer und Breitenbachplatz (jeweils 5-6 Gehminuten) und durch den Südwestkorso führen die Buslinien 101, 248 und der N3 (1 Gehminute).

In 5 Gehminuten ist auch der Rüdesheimer Platz mit seinem stadtbekannten Wein- und Winzerfest zu erreichen. Supermarkt, Bäcker und Bio-Läden liegen in fußläufiger Nähe, die Schlossstraße mit vielen Geschäften und Shopping Malls erreichen Sie in 15 Minuten zu Fuß oder in 5 Minuten mit dem Auto.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 118,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Laubenheimer Straße

# Exposé - Galerie

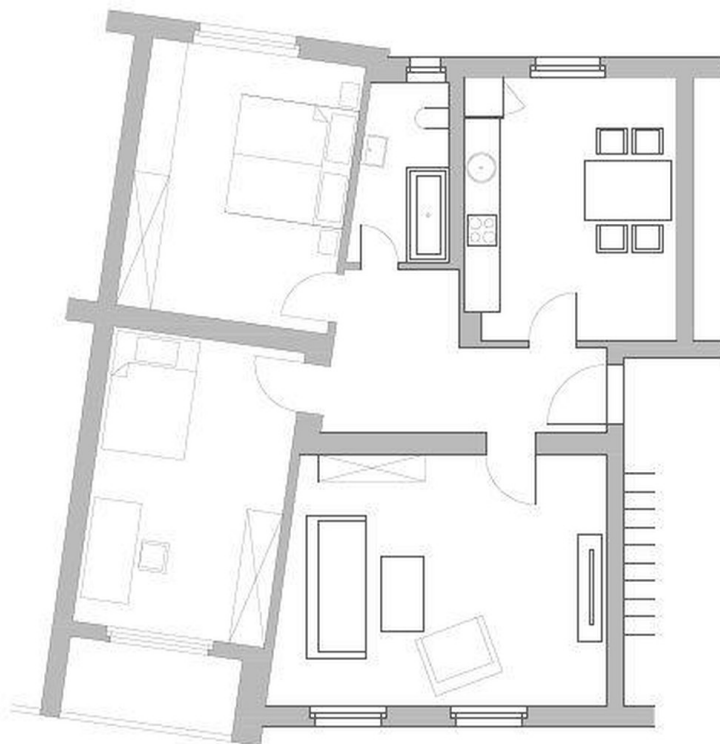


Hinterhof



Ausblick

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



PREISMEYER

**Ruhige vermietete 85 m<sup>2</sup> Altbauwohnung  
Mit Balkon und Grünblick  
in Schmargendorf am Rüdesheimer Platz**

Laubenheimer Str. 35

Ruhiglage

Vermietet

Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 350.000 €

3 Zimmer Balkon

Wannenbad mit Fenster

Großzügiger grüner Hof





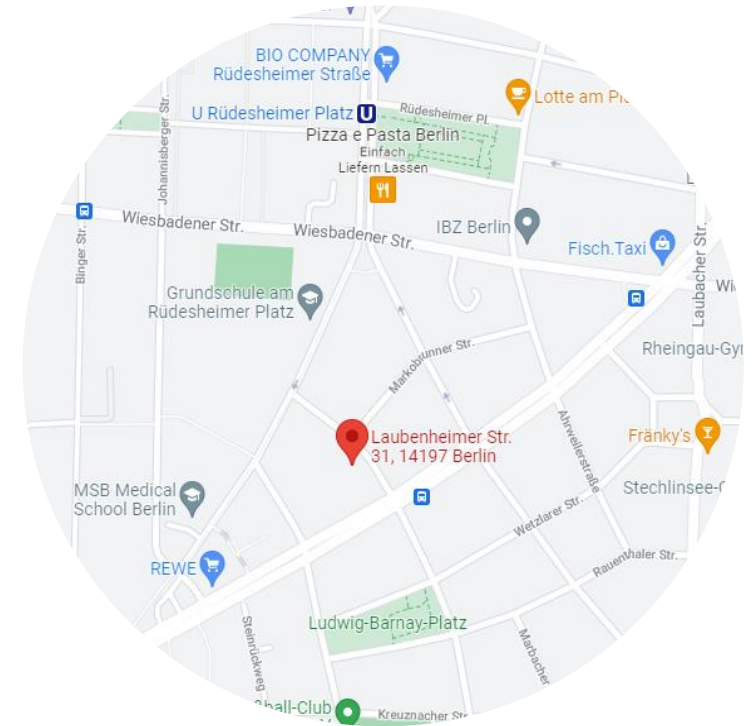
**PREISMEYER**

## Lage

Die Laubenheimer Straße ist in Wilmersdorf im Ortsteil Schmargendorf an der Grenze zu Friedenau gelegen. Die Wohnlage ist seit jeher sehr beliebt, da sie sowohl Ruhe, eine grüne Umgebung, schöne Geschäfte für den täglichen Bedarf als auch Nähe zur City bietet. Die Hausnummer 31 liegt auf dem Teilstück zwischen Südwestkorso und Rüdesheimer Straße in einer sehr ruhigen Anwohnerstraße.

Der Stadtring ist in 3 Richtungen in wenigen Autominuten erreichbar, die Adresse liegt zwischen den U-Bahnhöfen Rüdesheimer und Breitenbachplatz (jeweils 5-6 Gehminuten) und durch den Südwestkorso führen die Buslinien 101, 248 und der N3 (1 Gehminute).

In 5 Gehminuten ist auch der Rüdesheimer Platz mit seinem stadtbekannten Wein- und Winzerfest zu erreichen. Supermarkt, Bäcker und Bio-Läden liegen in fußläufiger Nähe, die Schlossstraße mit vielen Geschäften und Shopping Malls erreichen Sie in 15 Minuten zu Fuß oder in 5 Minuten mit dem Auto.



|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Hauptbahnhof            | 25 Automin. |
| Boulevard Berlin (Mall) | 6 Automin.  |
| Zum Botanischer Garten  | 9 Automin.  |
| Zur Schloßstraße        | 5 Automin.  |
| Zum Stadtpark Steglitz  | 5 Fußmin.   |
| Freie Universität       | 5 Automin.  |



**PREISMEYER**

## Die Wohnung 45

Die 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines gut gepflegten Wohnhauses. Sie ist nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung.

Die Wohnung wurde regelmäßig renoviert und befindet sich in einem guten Zustand. Die Räume sind sehr gut belichtet und sind alle separat begehbar. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne.

Die große Küche bietet Platz für einen Esstisch.

Der Balkon liegt zur Straßenseite, während das Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

Die Warmmiete beträgt 944,45 EUR / Monat. Die Nettomieteinnahme beträgt 678,45 EUR / Monat.

Das gesamte Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt 356,16 €/Monat.



*Laubenheimer Straße*

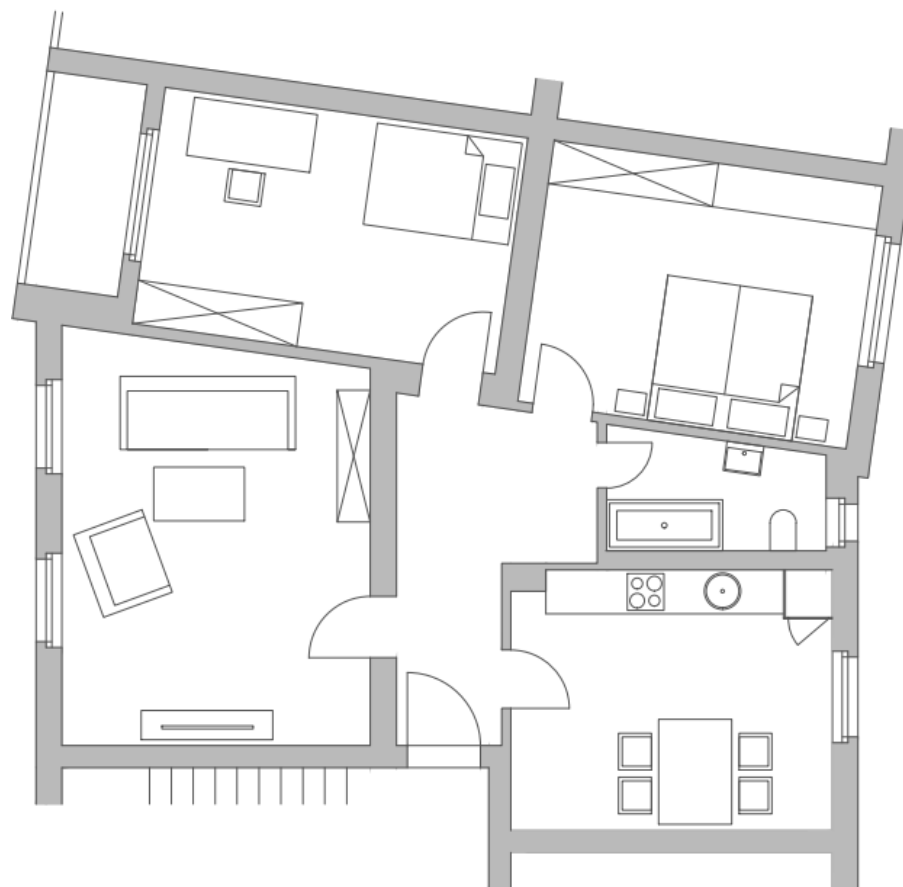


*Rüdesheimer Platz*



**PREISMEYER**

## Grundriss WE 45





**PREISMEYER**

## Kennzahlen WE 45

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Wohnfläche                               | ca. 85 m² |
| Warmmiete                                | 944,45 €  |
| Hausgeld (inkl. Instandhaltungsrücklage) | 365,16 €  |

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 350.000 € |
|-----------|-----------|

Bei Kaufinteresse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Preismeyer Verwaltungs GmbH  
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

**Herrn Eldar Shevach**  
**Tel: +49(0) 160 93 16 80 82**  
**Email: [info@preismeyer.com](mailto:info@preismeyer.com)**



*Ausblick aus der Wohnung*