

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Wunderschöne 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Garten in Wilmsdorf, nahe Rüdeshheimer Platz



Objekt-Nr. OM-439919

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **850.000 €**

14197 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	112,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	576 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnräume haben Südlage mit einer angrenzenden Terrasse, die mit Öland-Kalkstein belegt ist. Sie ist durch eine Hainbuchen-Hecke eingefasst - ein zauberhafter, geschützter Platz in der Sonne.

Vor der Terrasse liegt eine gepflegte Vorgartenanlage, etwa fünf Meter bis zum Bürgersteig.

Wenn man hinten aus der Küche tritt, kommt man über einen Wirtschaftsbalkon in den Hofgarten mit einer kleinen Terrasse, der auch bei großer Hitze eine angenehme Kühle bewahrt - eine kleine Großstadtoase.

Die beiden großzügigen vorderen Zimmer haben das Original-Eichenparkett mit Fischgrätmuster. Die übrigen Wohnbereiche haben einen Dielenfußboden.

Küche, Bad und Gäste-WC sind gefliest.

Auf der Südseite sind originale, kleinteilige Kastenfenster, auf der Nordseite großformatige Kastenfenster aus Holz.

In Küche und Bad sind doppelverglaste Dreh- und Kippfenster aus Holz.

Die Deckenhöhe von etwa vier Metern gibt ein sehr großzügiges Raumgefühl, der elegante, fein ausgearbeitete Stuck tut sein Übriges.

Durch die Südlage sind die vorderen Zimmer sehr hell.

Von der geräumigen Diele gehen alle Zimmer ab. Die drei großen sind miteinander durch Flügeltüren verbunden, was den großzügigen Eindruck noch verstärkt. Das hintere Zimmer kann bei Bedarf aber auch einfach abgetrennt werden.

Diese sofort bezugsfreie Wohnung ist für Familien, Paare, Singles und Senioren hervorragend geeignet.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über zwei Terrassen.

Neben dem hellen Badezimmer mit zwei großen Fenstern und Badewanne gibt es ein Gäste-WC.

Über die gesamte Länge des Flurs erstreckt sich ein Hängeboden. Es gibt ein Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradkeller.

Die Wohnung wurde zuletzt 2002 umfänglich renoviert.

Das Dach wurde 2007 komplett erneuert, die Balkone wurden 2025 saniert.

Dies ist ein Privatverkauf, alle Angaben sind ohne Gewähr.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Dies ist ein Privatverkauf. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Lage

Die denkmalgeschützte Wohnanlage ist ein gepflegtes Altbauensemble in einer ruhigen Straße mit schönen alten Alleebäumen.

Sie liegt im begehrten Rheingauviertel mit viel Grün, nur ein paar Schritte vom Rüdesheimer Platz. Apotheke, Biomarkt, Bäckerei, Supermärkte sowie nette Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Nähe (2 bis 7 Minuten Fußweg).

Schulen und Kitas sind fußläufig gut erreichbar, auch das Stadtbad Wilmersdorf ist in der Nähe.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend: 2 Gehminuten bis zur U3 Rüdesheimer Platz, 10 Minuten bis zur U- und S-Bahn Heidelberger Platz, dort fährt auch die Ringbahn. Außerdem sind diverse Bushaltestellen fußläufig erreichbar.

Mit dem Auto erreicht man in zwei Minuten die A100.

Parkmöglichkeiten sind vor dem Haus auf den Seitenstreifen vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

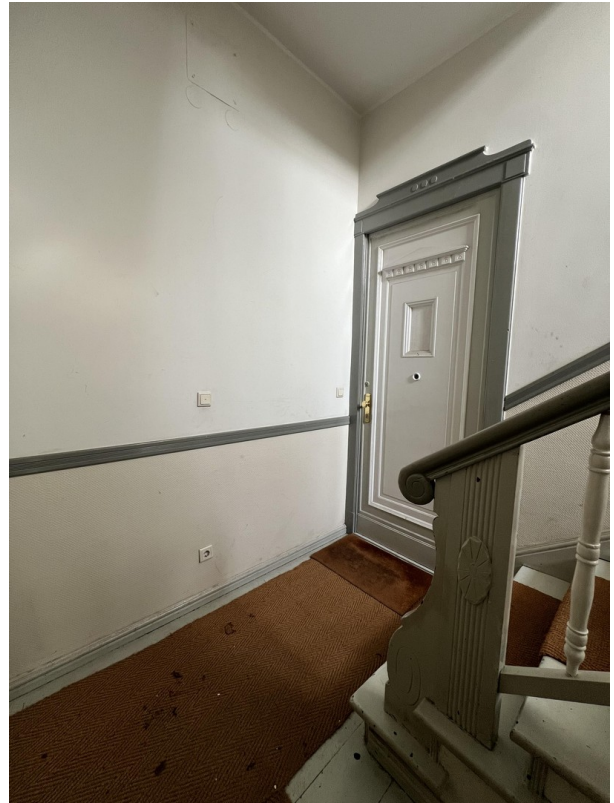


Aussenansicht

Exposé - Galerie



Entrée



Wohnungstür



Zimmer vorn links

Exposé - Galerie



Durchgänge vorn Links



Zimmer vorn rechts

Exposé - Galerie



Durchgang vorn rechts/links



Durchgang hinten rechts/vorn

Exposé - Galerie



Fenster hinten rechts



Fenster hinten links

Exposé - Galerie



Schränkelement hinten links



Flur



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



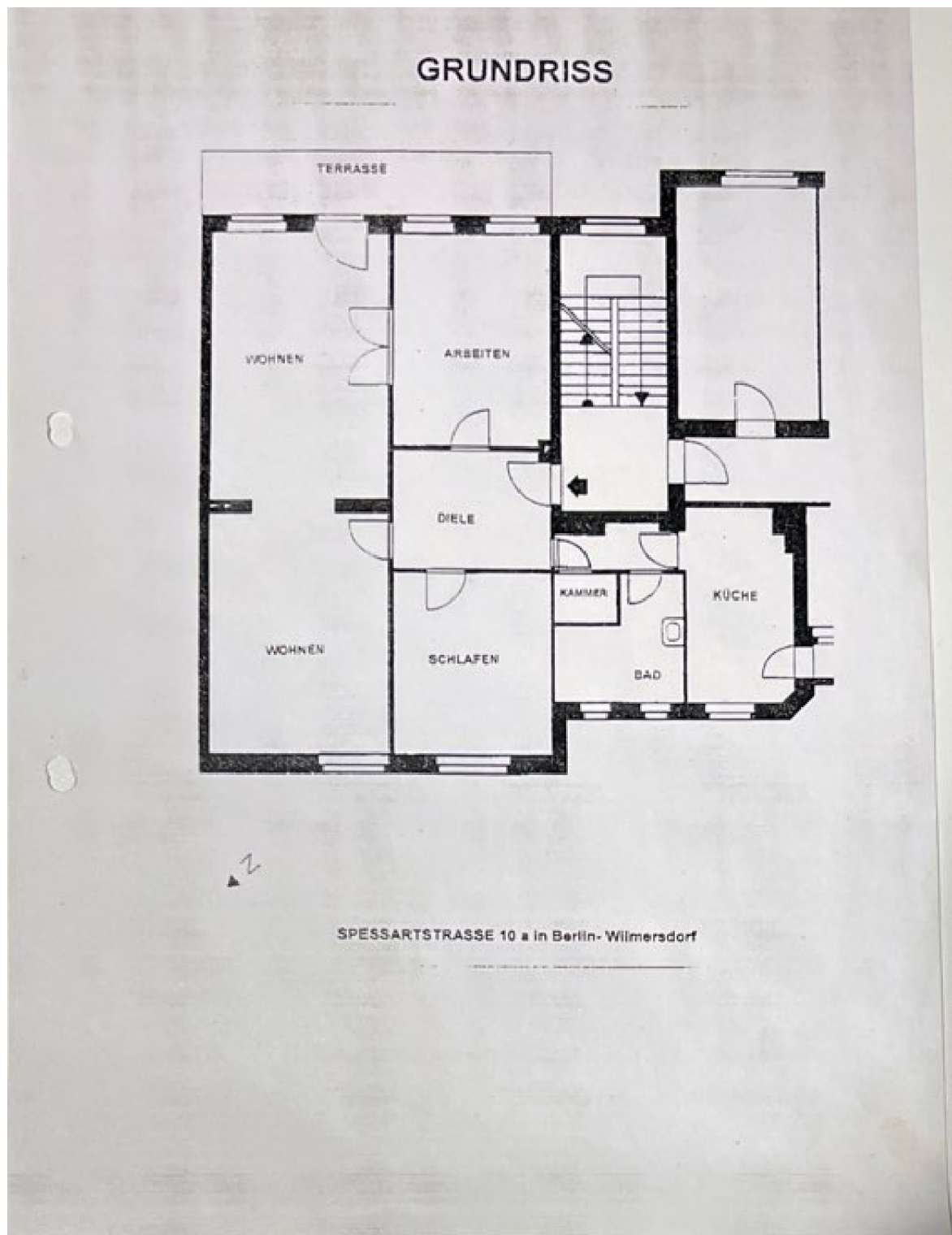
Hofgarten hinten

Exposé - Galerie



Terrasse vorn

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

