

Exposé

Wohnung in Berlin

Provisionsfrei-3 Zi Wohnung Erstbezug nach Kernsanierung in Wilmersdorf



Objekt-Nr. OM-443334

Wohnung

Verkauf: **415.000 €**

10713 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	63,85 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	341 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die vollständig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1954 und bietet eine perfekte Mischung aus modernem Komfort und gemütlicher Atmosphäre.

Mit einer Wohnfläche von 63,85 m² erstreckt sich diese Immobilie über 3 Zimmer, Küche und Badezimmer. Das Gebäude besteht aus insgesamt 4 Etagen plus Kellergeschoss und wird erstmals nach der vollständiger Sanierung bezogen. Die Wohnung bietet einen Balkon und ein eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Das Haus wurde im Jahr 2000 durch Erneuerung der Haustür, Renovierung des Treppenhauses und Einsatz Wärmedämmung an die Fassade saniert.

Die wesentlichen Merkmale bzw. Ausstattungen:

- Strangsanierung (Wasser und Abwasser) im gesamten Haus 2025
- Vollständig neue Elektrizität mit zahlreichen Schaltern und Steckdosen sowie Telefon- und Glasfaserdosen
- Neue Wasserleitungen in der Wohnung
- Neue dreifach verglaste Kunststoff-Fenster in allen Räumen
- Hochwertiger Laminatfußboden in allen Wohnbereichen
- komplett neues Bad ausgestattet mit modernen Fliesen, Waschbecken, Dusche und Glaswand
- Neue moderne Küche inkl. Markengeräte (Herd-Set, Dünsthaube, Spülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank)
- Neue moderne Heizkörper im Bad und in der Küche
- Alle Wände und Decken sind hochwertig gespachtelt und frisch gestrichen
- Erste Etage mit südlich ausgerichtetem Balkon
- Vergleichsweise niedriges Hausgeld (341,- € monatlich, davon 134,88 € für die Rücklage)
- Zentrale Lage, (5 Gehminuten zu U/S Heidelberger Platz oder 7 Gehminuten zur Blissestraße (U7))

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Wilmersdorf, einem begehrten Viertel im Südwesten der Stadt. Dieses Gebiet zeichnet sich durch beeindruckende Altbauten, großzügige Alleen und zahlreiche Grünflächen aus, die das charmante Flair des Stadtteils unterstreichen.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die Berliner Innenstadt. Durch die Nähe zum Kurfürstendamm, einer der bekanntesten Einkaufsstraßen Berlins, sind vielfältige Shoppingmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen schnell erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung der Aachener Straße befinden sich zudem zahlreiche Cafés, Bars und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die ruhige Lage der Straße sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld, während die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln eine schnelle Verbindung zu anderen Teilen der Stadt ermöglicht.

Die nächstgelegenen U/S-Bahn-Stationen sind der U/S-Bahnhof Heidelberger Platz (U3 und Ringbahn) und Blissestr. (U7), während die nächstgelegenen Bus Stationen (Linien 101, 249, N3) sind.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreicht man zentrale Hotspots der Stadt schnell und bequem:

Kurfürstendamm: ca. 5 Minuten mit der U7 oder Buslinien

Hauptbahnhof: ca. 20 Minuten mit der S-Bahn ab Hohenzollerndamm

Potsdamer Platz: ca. 20 Minuten mit der U7 und Umstieg auf die U2

Alexanderplatz: ca. 30 Minuten mit der U7 und Umstieg auf die U2

Flughafen BER: ca. 40 Minuten mit der S-Bahn oder U7 und Umstieg auf die Regionalbahn

Für Erholung und Freizeit im Grünen liegt der Volkspark Wilmersdorf nur wenige Gehminuten entfernt. Dieser weitläufige Park bietet Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen und Entspannen und trägt zur hohen Lebensqualität der Umgebung bei.

Die Kombination aus urbanem Leben und entspannter Atmosphäre macht diese Lage besonders attraktiv für Bewohner, die sowohl die Nähe zum pulsierenden Stadtleben als auch die Ruhe eines etablierten Wohnviertels schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hausfassade mit Vorgarten

Exposé - Galerie



Wandschrank im Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche_2



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer_2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer2



Hauseingangstür + Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

