

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Sonnige 3-Zimmer-Wohnung in Westend



Objekt-Nr. OM-454169

#### Wohnung

Verkauf: **480.000 €**

14050 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1963	Hausgeld mtl.	572 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit insgesamt acht Wohnungen. Sie verfügt über ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde neu renoviert. Durch die großen neuen Kunststoffenster zu drei Seiten ist die Wohnung hell und sonnig; von allen drei Ausrichtungen besteht ein Blick in den Garten. Eine zentrale Diele erschließt alle Räume: drei Zimmer, Einbauküche inkl. Elektrogeräten, Wannenbad sowie den Balkon. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet. Zur Die Wohnung ist barrierefrei und verfügt zusätzlich über einen geräumigen Keller.

[English]

This newly renovated apartment is located on the 1st floor of a well-maintained residential building with only eight units and offers 85 m<sup>2</sup> of living space. Bright and sunny throughout, it features large windows on three sides, with garden views from all three directions. A central hallway connects all rooms: three rooms, a fitted kitchen including electrical appliances, a bathroom with bathtub, and a south-facing balcony. The apartment is barrier-free and also includes a spacious basement. Located in Berlin Westend, one of the city's most desirable and green residential areas, the apartment benefits from nearby schools, kindergartens, daily shops on Reichsstrasse, and excellent connections via the city motorway, U2, and Westend Ringbahn station. The monthly building maintenance fee is €572. Energy certificate type: consumption certificate; heating: central heating; main energy source: gas; energy consumption value: 152.10 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

## Ausstattung

Balkon mit Südausrichtung, Einbauküche mit Elektrogeräten, Wannenbad, neue Kunststoffenster, geräumiger Keller

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Barrierefrei

## Sonstiges

Sonstiges

Das Hausgeld beträgt 572 Euro

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieverbrauchskennwert: 152,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Lage

Berlin Westend zählt mit seinen Villenvierteln zu den begehrtesten und nobelsten Adressen in Berlin. Die Wohnlage wird aufgrund seiner ruhigen Grünlage als Lebensmittelpunkt von Familien sehr geschätzt. Einige der besten Schulen Berlins sowie Kindergärten sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der nahegelegenen Reichsstrasse. Die Nah- und Fernverkehrs-anbindung ist durch die nur wenige Minuten entfernte Stadtautobahn sowie der U2 und den Ringbahnhof Westend hervorragend, in nur wenigen Stationen erreichen Sie jedes Ziel der Berliner Innenstadt.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Zimmer 1 und Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad

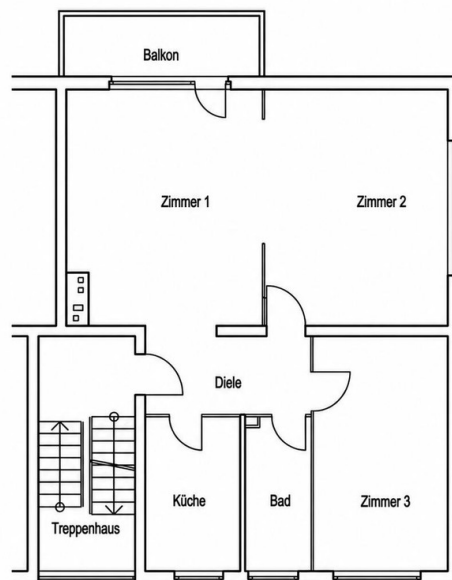


Vorgarten

# Exposé - Galerie



Umgebung



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

