

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Provisionsfreie kernsanierte 5,5 Zimmer Wohnung in Schmagendorf



Objekt-Nr. OM-457024

#### Wohnung

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Zeljka Martinovic

14193 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	729 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im dritten OG mit insgesamt 8WE und besticht durch eine gehobene Innenausstattung.

In allen Zimmern und Flur ist Eichenparkett.

Das große Badezimmer ist mit einer großen Badewanne inklusive Waschmaschinenplatz ausgestattet und hat den direkten Balkonzugang zum Garten. Im Rahmen der Kernsanierung entstand das gut geschnittene Gästebad mit Dusche. Ein zweiter Balkon zur ruhigen Straßenseite komplettiert mit fünfeinhalb attraktive Zimmer die modern ausgestattete Wohnung zum Wohlfühlen. Im großen Badezimmer sowie im Kinderzimmer wurden maßgeschneiderte Schränke vom Schreiner integriert.

Es besteht Zugang zum großen Gemeinschaftsgarten im Innenhof mit einer kleinen Spielecke für Kinder.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Schmargendorf ist klein, fein und voller Charme. Hier fühlt man sich fast wie in einer eigenen kleinen Welt aber doch sehr zentral, der Kurfürstendamm liegt nur 10 Minuten entfernt, das KaDeWe erreicht man in 17 Minuten.

Ab 1900 entstand das imposante Rathaus, 1920 wurde der Ort nach Groß-Berlin eingemeindet und ist seither Teil von Wilmersdorf. Heute pulsiert das Leben in zwei Zentren: am Roseneck und rund um das historische Rathaus entlang der Berkaer Straße und der Breiten Straße. Hier reihen sich gemütliche Cafés, feine Restaurants, Boutiquen und Geschäfte aneinander – ein charmantes Stück Berlin mit ganz eigenem Charakter.

Bus 115: 3min Fußweg,

Bus 110: 5min Fußweg,

Bus M29: 10min Fußweg,

S-Hohenzollerndamm/Autobahn- Auffahrt: 7min Fußweg, Supermarkt/ DHL/Hermes fußläufig erreichbar und der Roseneckkiez

Locho Schwimmbad ist nicht weit, 2 Fußballvereine, gegenüber privates Gymnasium "Graues Kloster", 15min Fußweg Hubertussee, mehrere Kindergärten sind in der Nähe.

Die Lage ist perfekt wenn man ruhig und nah an der Natur aber doch zentral leben möchte.

Makleranfragen sind unerwünscht!!!!!!!!!!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Balkon zur ruhigen Straßenseit



Gästebad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Großes Bad



# Exposé - Galerie



Wohn- /Essbereich

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Fluor

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



2tes SZ- Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



3tes SZ- Kinderzimmer