

Exposé

Wohnung in Berlin

Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Berlin-Wilmersdorf – ca. 97 m², 6. OG, inkl. Einbauküche, 2 Bäder



Objekt-Nr. OM-459504

Wohnung

Verkauf: **925.000 €**

10715 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	97,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	434 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere hochwertige 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Berlin-Wilmersdorf. Die Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines modernen Neubauensembles und überzeugt durch einen sehr gut nutzbaren Grundriss, ca. 96,82 m² Wohnfläche, ca. 2,65 m lichte Raumhöhe, gehobene Ausstattung, eine hochwertige Einbauküche sowie eine klare Nutzungshistorie.

Das Gebäude wird laut Energieausweis mit Baujahr 2018 geführt. Die Übergabe bzw. der Erstbezug der Wohnung erfolgte Ende 2019 durch uns; seitdem ist die Wohnung eigengenutzt.

Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Berlin-Wilmersdorf. Das moderne Mehrfamilienhaus wurde als hochwertiges Neubauobjekt mit Aufzug, Kellerräumen, Fahrradstellplätzen und begrüntem, autofreiem Innenhof errichtet.

Die Wohnung bietet einen großzügigen Wohn-/Küchenbereich, drei weitere gut geschnittene Zimmer, ein Bad, ein separates Duschbad/WC, Flur sowie praktische Nebenflächen. Der Grundriss eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus moderner Gebäudetechnik, wertiger Ausstattung, angenehmer Raumhöhe, hochwertiger Küche und der Lage im 6. Obergeschoss. Die Wohnung wurde von uns seit dem Erstbezug selbst bewohnt und entsprechend gepflegt genutzt.

Ein eigener Kellerraum gehört zur Wohnung.

Ausstattung

Ausstattung:

- ca. 96,82 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 6. Obergeschoss
- ca. 2,65 m lichte Raumhöhe
- großzügiger Wohn-/Küchenbereich
- hochwertige Einbauküche, im Kaufpreis enthalten
- Miele-Geschirrspüler, Bosch-Induktionskochfeld, Bosch-Backofen, integrierte Mikrowelle, touchgesteuerte LED-Arbeitsflächenbeleuchtung in der Küche
- hochwertiges Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- modernes Bad
- zusätzliches Duschbad/WC
- bodengleiche Dusche
- elektrische Rollläden
- moderne Video-Gegensprechanlage
- seitliche Wasseranschlüsse an den WCs zur optionalen Nachrüstung eines Bidets bzw. Dusch-WCs
- Kellerraum

- Aufzug im Gebäude
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- begrünter, autofreier Innenhof
- energieeffiziente Gebäudetechnik

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat. Die Wohnung stammt aus erster Hand: Wir haben sie Ende 2019 als Erstbezug übernommen und seitdem selbst bewohnt.

Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Wir bitten bei Interesse um eine kurze Nachricht mit vollständigem Namen, Telefonnummer und einigen Angaben zum Kaufinteresse bzw. zur Finanzierungssituation.

Weitere Unterlagen können bei ernsthaftem Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Lage

Die Wohnung liegt in einer sehr gefragten und alltagstauglichen Lage von Berlin-Wilmersdorf; ideal für Familien, Berufstätige und alle, die urban wohnen und zugleich eine gewachsene Wohnumgebung schätzen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants, Schulen, Kitas, Arztpraxen und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Besonders praktisch: Bio Company ist ca. 1 Gehminute entfernt, Edeka und Lidl erreichen Sie in ca. 3 Gehminuten. Auch der Volkspark Wilmersdorf ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet hohen Freizeit- und Erholungswert direkt in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Linie U7 befindet sich praktisch direkt am Gebäude. Der Kurfürstendamm ist in ca. 20 Minuten zu Fuß bzw. in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die A100 erreichen Sie mit dem Auto in ca. 3 Minuten.

Damit bietet die Lage eine seltene Kombination aus sehr guter Infrastruktur, schneller Anbindung, familienfreundlichem Umfeld und urbaner Nähe zur City West – eine besonders attraktive Wohnlage innerhalb des Berliner Rings.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 1



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen und Küche



Außenblick

Exposé - Galerie



Bad



Bad

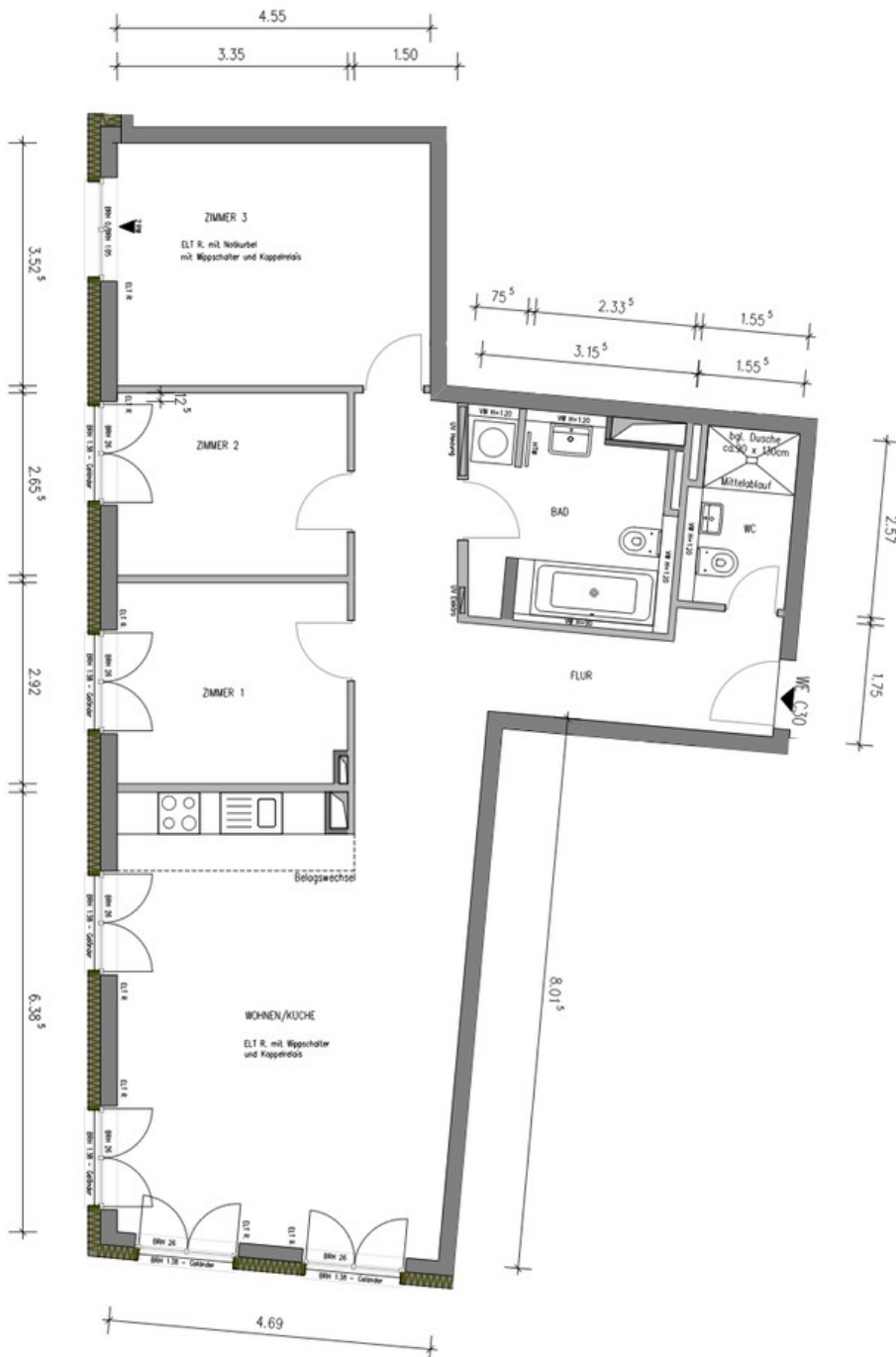
Exposé - Galerie



Dusche/WC

Exposé - Grundrisse

Lichte Raumhöhe ca. 2.65 m



Grundriss mit Rohbaumaße