

Exposé

Wohnung in Berlin

Helle, ruhige 5-Zimmer-Wohnung (104 qm) in Berlin-Schmargendorf, bezugsfrei ab Juni 2027



Objekt-Nr. OM-461930

Wohnung

Verkauf: **683.000 €**

14199 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahmedatum	30.06.2027
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	463 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese besonders ruhige 104 qm große Wohnung entstand ursprünglich aus der Zusammenlegung zweier Wohnungen. Sie verfügt über 2 große und 3 kleinere gemütliche Zimmer sowie einer großen Küche im zentralen Bereich der Wohnung. Zwei Balkone mit Süd-/West-Ausrichtung und zwei Bäder gehören ebenfalls dazu – ein Bad mit Badewanne und eines mit Dusche, beide mit Fenster.

Ausstattung

Die beiden Wohnungen wurden vor ca. 10 Jahren komplett renoviert, modernisiert und zusammengelegt – mit neuer Elektrik, neuen Bädern, Rohren und Einbauküche sowie Holzböden und Fliesen in der gesamten Wohnung. Zum Dach hin ist die Wohnung gegen Wärme und Kälte isoliert und mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet.

Die Wohnung liegt in der 3 Etage im Gartenhaus und ist dadurch sehr ruhig und hell – Verkehrslärm gibt es nicht. Drei der fünf Zimmer sowie die Küche blicken auf große alte Bäume und einen sehr großen, schönen Innenhof.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Verkauf provisionsfrei ohne Makler. Die Eigentümerin bewohnt die Wohnung noch bis Mai/Juni 2027; anschließend ist sie bezugsfrei. Die notariellen Formalitäten sollen noch in diesem Jahr erfolgen; bei Abschluss des Kaufvertrages ist eine Anzahlung erforderlich.

Makleranfragen sind unerwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers unzulässig.

Lage

Die Wohnung liegt am Rathaus Schmargendorf. Mit dem Fahrrad erreicht man den Grunewald in ca. 7 Minuten und den Kurfürstendamm in ca. 12 Minuten.

Die Infrastruktur ist hervorragend, sodass sich vieles bequem zu Fuß erledigen lässt: Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Bushaltestellen in alle Richtungen sind in ca. 2 Minuten fußläufig erreichbar; den U-/S-Bahnhof Heidelberger Platz (Berliner Ring) erreicht man mit dem Bus in unter 10 Minuten.

Der Ortsteil Schmargendorf gehört zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und grenzt an Grunewald und Dahlem. Er gilt als bürgerlicher und gehobener Wohnstandort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

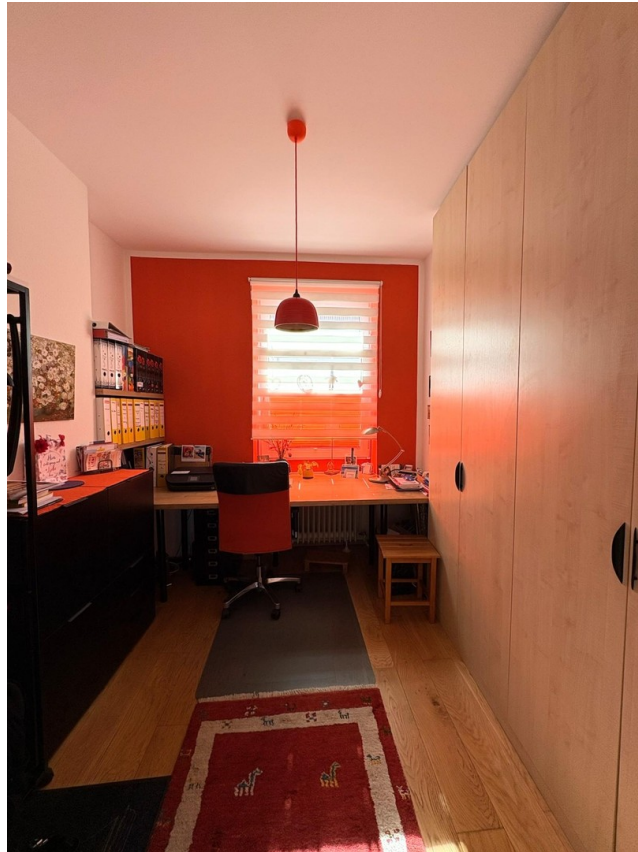


Bad 1



Flur 1

Exposé - Galerie



Büro



Balkonzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bad 2

Exposé - Galerie



Innenhof



Garten

Exposé - Grundrisse

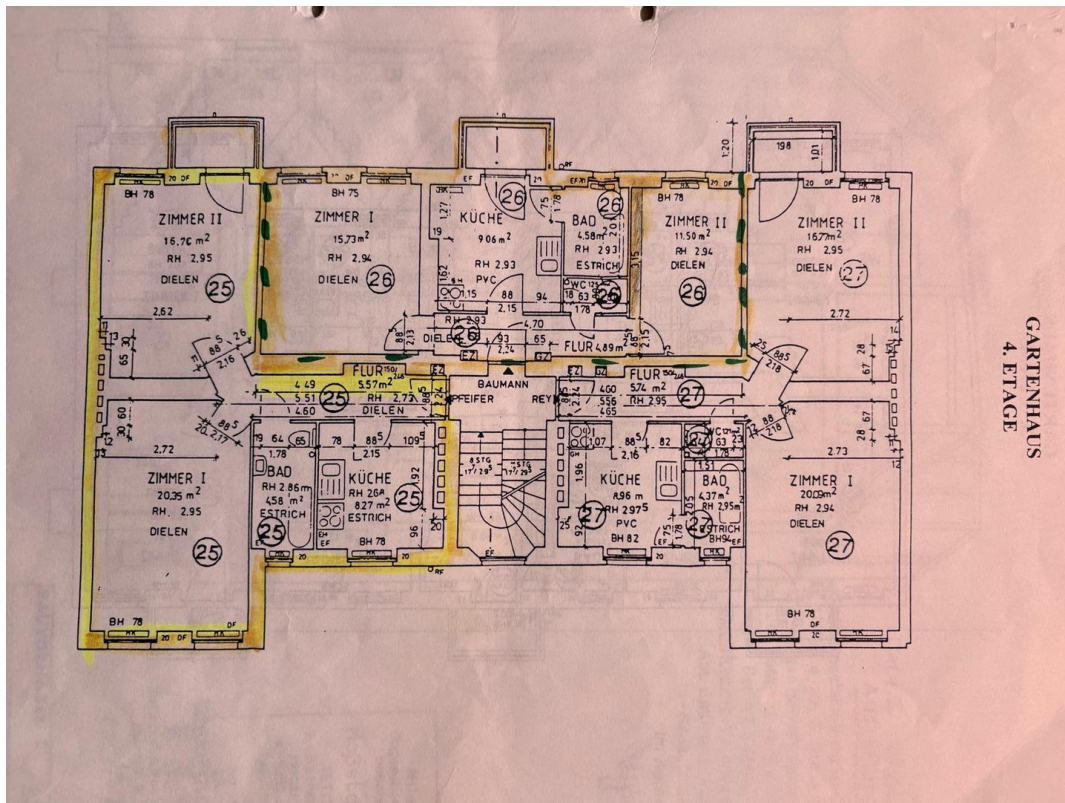


Aktueller Grundriss - Wohnungen 25 & 26 (zusammengelegt)

4. Obergeschoss, Gartenhaus - ca. 104 m² inkl. Balkone (annähernd, ohne Gewähr)
 Schematische Darstellung - alle Maße ca./annähernd, Angaben ohne Gewähr und Irrtum vorbehalten.



Grundriss



Original Grundriss