

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Schöne 2+ Zi. Wohnung PROVISIONSFREI in beehrter Lage in Berlin-Zehlendorf**



Objekt-Nr. OM-462834

### Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
E. Becker

14169 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,85 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	406 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Diele befindet sich im 1. OG - Mitte - mit Ausrichtung zum Westen mit Blick ins Grüne bzw. zum Garten. (Sonne auf dem Balkon ab ca. 14.00 / 15.00 Uhr)

Das Duschbad mit Hänge-WC, eingefliestem Spülkasten, Fußboden mit hellgrauer Natur-Granit, Wände mit weiß-grau melierte Fliesen.

Die großzügige Diele mit ca. 11 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat Platz für einen Essplatzbereich vor der Küche bzw. am Wohnzimmer und für einen Arbeitsplatz.

Die Küche hat eine vanillefarbene, hochglanzlackierte Einbauküche mit diversen Schrankteilen, einem Cerankochfeld und Ofen, einem 45 cm breiten Geschirrspüler.

Das ca. 26 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer ist gut geschnitten, fast quadratisch, mit großer Fensterfront und Zugang zum ca. 6,50 m<sup>2</sup> großen, gefliesten West-Balkon mit Blick ins Grüne / in den Garten.

Das ca. 12,5 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer liegt im Osten, mit Blick zum Garten.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrischen Durchlauferhitzer. Die monatlichen Stromkosten liegen beim aktuellen Mieter insgesamt bei ca. 40-45 Euro monatlich (2-Personen-Haushalt).

Zur Wohnung gehört ein gemauerter großer Kellerraum. Ein Fahrradkeller zur Mitbenutzung ist im Haus vorhanden.

Die Übergabe kann ab dem 01.10.2026 stattfinden, oder nach Vereinbarung.

## Ausstattung

Verkauf provisionsfrei, direkt vom Eigentümer.

Die Wohnung wurde in 2012 komplett saniert.

Die Wohnung ist momentan voll möbliert und ausgestattet, kann aber nach Wunsch unmöbliert verkauft werden.

Die Wohnung hat folgende Ausstattung:

Duschbad: Waschmaschine, Spiegelschrank, Wandleuchte, kleiner Badschrank

Diele: Kommode, Wandspiegel, kleiner Arbeitstisch, Stuhl, Beistelltisch

Essplatzbereich: Esstisch, 4 Stühle

Küche: großer Kühlschrank, Wandregal, Mikrowelle, Toaster, Kaffeemaschine, Kochtöpfe, Geschirr, Besteck, Handtücher, diverse kleine Utensilien

Wohnzimmer: großer Kleiderschrank, Kommode, Sideboard, Zweisitz-Couch, Einsitz-Couch, Fußschemel, Couchtisch, LED-Fernseher, Stehleuchte, Deckenleuchte, Gardinen

Schlafzimmer: großer Kleiderschrank, Doppelbett mit Matratze, Kommode, Stehleuchte, Deckenleuchte, Gardinen, Bettbezug, Kissen und Decken, diverse Handtücher

Der Staubsauger, das Bügeleisen, das Bügelbrett sowie Reinigungsutensilien sind ebenfalls vorhanden.

Außerdem befinden sich in der Wohnung diverse Deko-Gegenstände.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Irrtümer, Zwischenvermietung bzw. -verkauf vorbehalten.

Bitte geben Sie bei E-Mail-Anfragen unbedingt Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse sowie Ihre Telefonnummer bekannt, da wir ansonsten Ihre Anfrage nicht beantworten können, danke.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage in Bezirk Zehlendorf, unweit der Kreuzung Clayallee Ecke Berliner Straße gelegen (in der Nähe von Shopping-Zentrum Zehlendorfer Welle). Da die Wohnung nach hinten raus zum Gartenbereich ausgerichtet ist, liegt sie sehr ruhig, so wie in der 2. Reihe.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist gegeben durch die in der Nahe liegenden S-Bahn-Station Sundgauer Straße (600 m) und die Bushaltestelle (300 m).

Zahlreiche Geschäfte (z.B. Cafe, Bäckerei, Aldi Discounter, Edeka, Apotheken, Banken) und diverse Restaurants sowie Shopping-Zentrum Zehlendorfer Welle sind im Umkreis von 100 bis 700 m fußläufig erreichbar.

Die Freie Universität Berlin befindet sich in ca. 2 km Entfernung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	216,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie

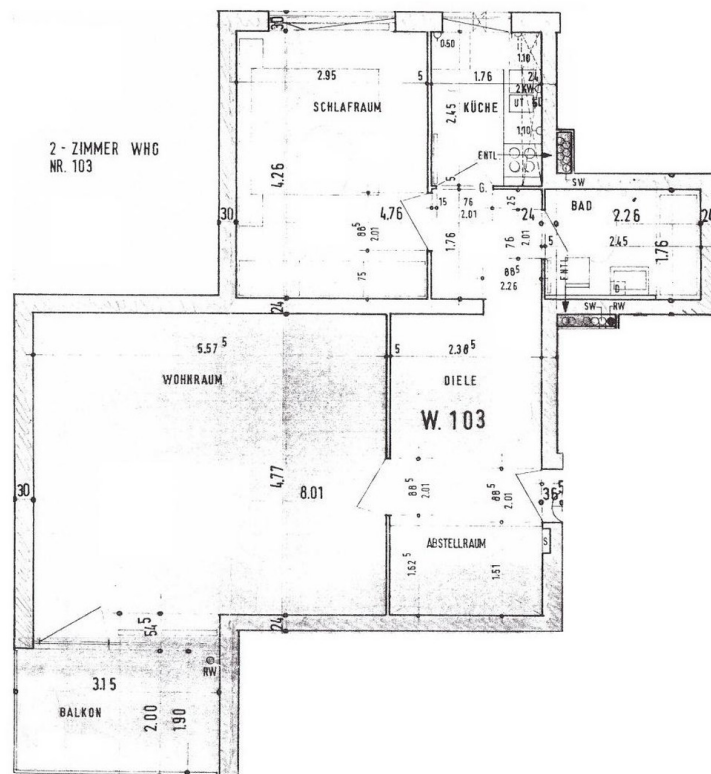


Duschbad



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss