

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**4-Zimmer Wohnung im Schmargendorf, Balkon, 2 Bäder, TG Stellplatz, Neubau, Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-464070

### Wohnung

Verkauf: **910.000 €**

Ansprechpartner:  
ImmoHausBerlin GmbH Helena Shatalova  
Telefon: 0176 21781474  
Mobil: 0176 21781474

14199 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	341 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete, geräumige 4 Zimmer Wohnung befindet sich in einem Neubaugebäude vom Baujahr 2015 mit Aufzug, mit funktionaler Raumaufteilung, mit Balkon, zwei Bäder, Waschraum und Abstellraum innerhalb der Wohnung und Keller ausserhalb der Wohnung. Barrierefreiheit, Natursteinplatten im unteren Gebäudeteil, begrünter Innenhof, teilweise Bodentiefe Fenster mit Rollläden, Fahrradabstellraum, Fußbodenheizung, Parkett, bodengleiche Dusche und moderne Badewanne. Tiefgaragen Stellplatz (Optional) im Untergeschoss erreichen Sie direkt mit dem Aufzug.

## Ausstattung

Diese stilvolle Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine großzügige Raumaufteilung sowie ein modernes und elegantes Wohnambiente.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre für Familie und Gäste. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen harmonischen Übergang zum großzügigen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Schlafzimmer. Der private Elternbereich ist besonders komfortabel gestaltet und bietet neben einem separaten Masterbad mit bodengleicher Dusche auch eine begehbare Ankleide. Diese durchdachte Aufteilung schafft ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnkomfort.

Ein weiteres modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche befindet sich im großzügigen Eingangsbereich und eignet sich ideal als Familien- oder Gästebad.

Die Wohnung wird auf Wunsch teilweise möbliert verkauft und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Sämtliche Möbel und Einrichtungsgegenstände sind harmonisch aufeinander abgestimmt und unterstreichen den hochwertigen Charakter der Immobilie.

Die moderne Einbauküche mit eleganten grauen Fronten ist komplett ausgestattet und verfügt über hochwertige Elektrogeräte wie Kühlschrank, Geschirrspüler, Herd, Backofen sowie weiteres Küchenzubehör. Sie bietet optimale Voraussetzungen für anspruchsvolles Kochen und Genießen.

Die Schlafzimmer lässt sich funktional und stilvoll möblieren. Viel Platz ermöglicht Ihre Fantasie und Ideen durchzusetzen.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige und repräsentative Eingangsbereich, der der Wohnung bereits beim Betreten eine offene und freundliche Atmosphäre verleiht.

Zusätzlichen Komfort bietet der separate Hauswirtschafts- und Waschraum mit Waschmaschine sowie praktischen Stauraummöglichkeiten – ein Detail, das im Alltag besonders geschätzt wird.

Außerhalb der Wohnung befindet sich ein Keller mit Stromanschluss, der mit der Wohnung verbunden ist. Genauso der Parkplatz ist mit einer Steckdose für Ihr Elektroauto ausgerüstet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besichtigungen nach Absprache:

Helena Shatalova

017621781474

## Lage

Diese schöne Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Berliner Südwestens – im charmanten Ortsteil Schmargendorf im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Umgebung verbindet auf ideale Weise urbanen Komfort mit einer ruhigen, grünen Wohnatmosphäre. Zwischen dem Kurfürstendamm und dem Grunewald gelegen, genießen die Bewohner hier eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Die Wohnanlage liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße und ist von gepflegten Wohnhäusern, Grünanlagen und großzügigen Sport- und Freizeittflächen umgeben. In unmittelbarer Nähe befinden sich das bekannte Horst-Dohm-Eisstadion, das Sommerbad Wilmersdorf, Tennisanlagen sowie zahlreiche weitere Sporteinrichtungen, die vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der S-Bahnhof Hohenzollerndamm mit Anschluss an die Ringbahn (S41, S42 und S46) ist bequem fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Berliner Stadtteile. Auch mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Stadtautobahn A100 ist innerhalb weniger Minuten erreichbar und sorgt für eine optimale Anbindung mit dem Pkw.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie die beliebten Einkaufsstraßen rund um den Kurfürstendamm befinden sich in komfortabler Reichweite.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Grunewald – einem der größten und schönsten Naherholungsgebiete Berlins. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren – die Natur beginnt praktisch vor der Haustür und bietet einen idealen Ausgleich zum urbanen Leben.

Schmargendorf zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen Berlins und überzeugt durch seine gewachsene Nachbarschaft, seine ruhige Atmosphäre und die perfekte Kombination aus Natur, Infrastruktur und urbanem Lebensstil.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Bad mit Badewanne/Dusche

# Exposé - Galerie



Badezimmer Dusche+Badewanne



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne/Dusche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Eltern Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Eltern Schlafzimmer



Elternbadezimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie



Elternbadezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkonaussicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Aufzug



Hausansicht

# Exposé - Galerie



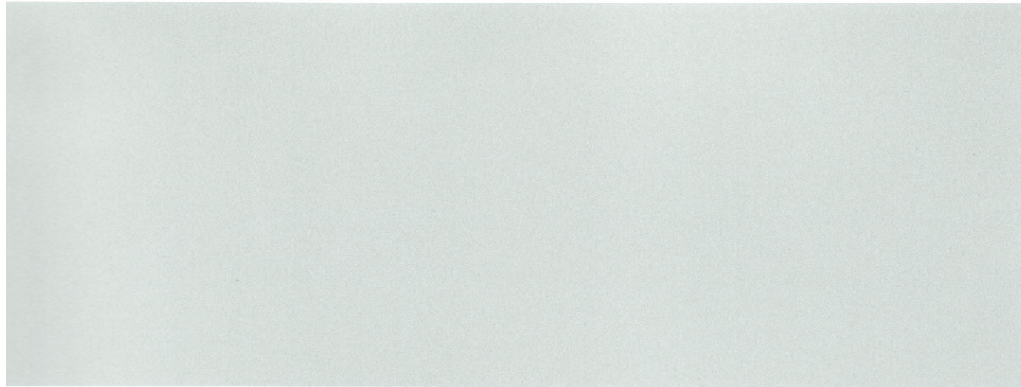
Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

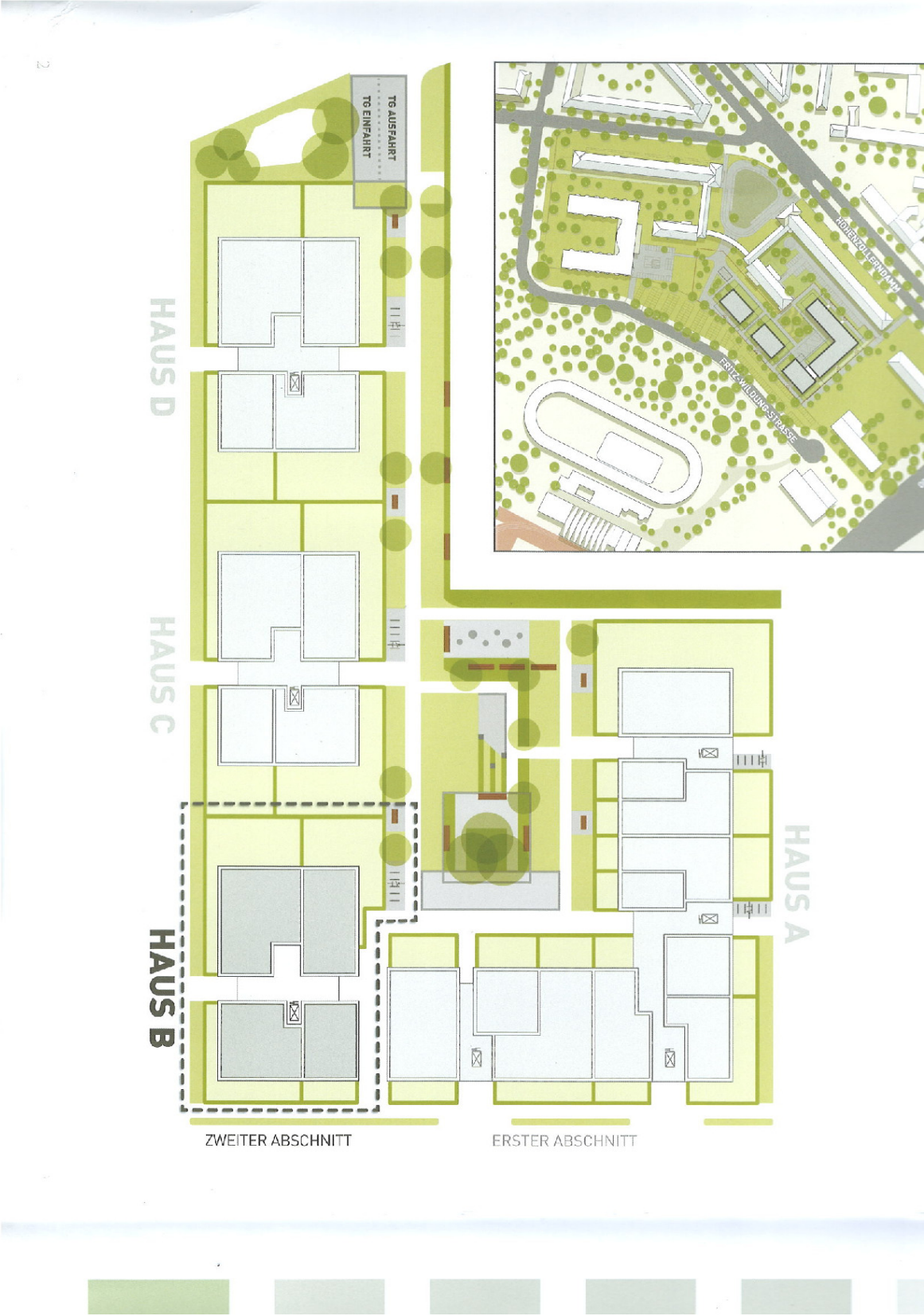


Grundriss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

