

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Erstbezug nach Sanierung | Stilvolle 3-Zi.  
Altbauwohnung mit Einbauküche am Volkspark  
Wilmerdorf**



Objekt-Nr. OM-467620

### Wohnung

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:  
Tim Albeck

Schoelerpark 12A  
10715 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1931	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	238 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im Hochparterre eines denkmalgeschützten Wohnensembles aus dem Jahr 1931 in begehrter Lage von Berlin-Wilmersdorf, nur wenige Schritte vom Volkspark Wilmersdorf entfernt. Die historische Wohnanlage verbindet den besonderen Charme der klassischen Berliner Architektur mit einer außergewöhnlich ruhigen und grünen Wohnatmosphäre. Die Wohnung wurde im Jahr 2026 mit viel Liebe zum Detail vollständig kernsaniert und befindet sich nun im Erstbezug nach Sanierung. Dabei wurde besonderer Wert auf eine harmonische Verbindung aus zeitloser Eleganz, hochwertigen Materialien und einer modernen Grundrissgestaltung gelegt. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der ein modernes und kommunikatives Wohngefühl schafft. Durch die Neugestaltung des Grundrisses entstanden insgesamt drei Zimmer, sodass die Wohnung sowohl für Paare mit Homeoffice-Bedarf als auch für kleine Familien hervorragend geeignet ist. Die maßgefertigte, nagelneue Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt durch ihr zeitloses Design, viel Stauraum sowie hochwertige Elektrogeräte. Sie ist bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Investitionsaufwand. Das hochwertige Eichenparkett im Fischgrätmuster, klassische Kassettenüren, gespachtelte Wände sowie die warmen Naturtöne verleihen der Wohnung eine besondere Wohnatmosphäre und unterstreichen ihren zeitlosen Charakter. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer überzeugt durch eine gelungene Kombination aus klassischen und modernen Elementen. Weiße Metrofliesen, ein dekorativer Schachbrettboden, eine großzügige Walk-in-Dusche mit Regendusche sowie ein Handtuchheizkörper schaffen eine hochwertige und zugleich wohnliche Atmosphäre. Das ruhige Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank, während sich das zweite Zimmer ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie die ruhige Lage innerhalb des begrünten Innenhofensembles. Eine Wohnung, die historischen Altbaucharme, modernen Wohnkomfort und durchdachte Grundrisse auf besondere Weise vereint. Ob als erstes Zuhause für Paare, als Lebensmittelpunkt für eine kleine Familie oder als stilvolle Stadtwohnung mit Homeoffice – hier können Sie direkt einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

## Ausstattung

- Komplettsanierung 2026
- Erstbezug nach Sanierung
- Moderner 3-Zimmer-Grundriss mit offenem Wohn- und Essbereich
- Hochwertiger Eichenparkettboden im Fischgrätmuster
- Stilvolle Kassettenüren mit hochwertigen Beschlägen
- Maßgefertigte, neue Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Sämtliche Wasser- und Elektroleitungen im Zuge der Sanierung erneuert
- Moderne Elektroinstallation mit zahlreichen Steckdosen und LED-Einbauspots im Flur & Bad
- Designer-Badezimmer mit hochwertigen Markenprodukten
- Großzügige Walk-in-Dusche mit Regendusche
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Hochwertige Metrofliesen im Wandbereich
- Boden im klassischen Schachbrettmuster
- Zweites Zimmer ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- Hochwertig gespachtelte und neu gestrichene Wände

- Klassische Altbauraumhöhen mit angenehmem Wohngefühl
- Fernwärme-Zentralheizung
- Eigener Kellerraum vorhanden
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Teil der denkmalgeschützten Wohnanlage „Am Schoelerpark“
- Gepflegtes Wohnensemble aus dem Baujahr 1931
- Begrünter und besonders ruhiger Innenhof
- Direkte Lage am Volkspark Wilmersdorf mit vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- Zahlreiche Spielplätze, Basketball- und Fußballplätze sowie moderne Outdoor-Fitnessflächen in unmittelbarer Umgebung
- Die im Rahmen des Homestagings verwendeten Möbel sind nicht Bestandteil des Kaufpreises, können jedoch bei Interesse separat erworben werden. Sämtliche Möbel sind neu.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Hat dieses Angebot Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Anfrage. Bitte nutzen Sie dafür das Kontaktformular oder rufen Sie uns direkt an, wenn Sie weitere Informationen wünschen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Dieses Angebot wird direkt durch den Eigentümer vermarktet und ist für den Käufer provisionsfrei. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität können wir jedoch nicht übernehmen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Berlin-Wilmersdorf, unmittelbar am beliebten Volkspark Wilmersdorf. Die Umgebung verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragenden innerstädtischen Infrastruktur und zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen im Berliner Westen. Ein besonderes Highlight ist der direkt vor der Haustür gelegene Volkspark Wilmersdorf. Die weitläufige Parkanlage bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeit. Neben gepflegten Spazier- und Joggingwegen stehen mehrere Spielplätze, Basketball- und Fußballplätze, Tischtennisanlagen sowie moderne Fitness- und Freeletics-Bereiche zur Verfügung. Besonders Familien profitieren von der außergewöhnlich hohen Lebensqualität: Der neu gestaltete Zauberspielplatz im Volkspark zählt zu den beliebtesten Spielplätzen Berlins und bietet Kindern eine liebevoll gestaltete Erlebniswelt. Gleichzeitig laden großzügige Grünflächen, Cafés und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zum Verweilen ein. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der Kurfürstendamm, der Ludwigkirchplatz sowie die City West sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Blissestraße (U7) befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso mehrere Buslinien. Mit dem Auto sind die Berliner Innenstadt sowie die Stadtautobahn A100 schnell erreichbar. Eine Lage, die urbanes Leben, Erholung im Grünen und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität auf ideale Weise miteinander verbindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Hausflur

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Zugang Wohnanlage

# Exposé - Galerie

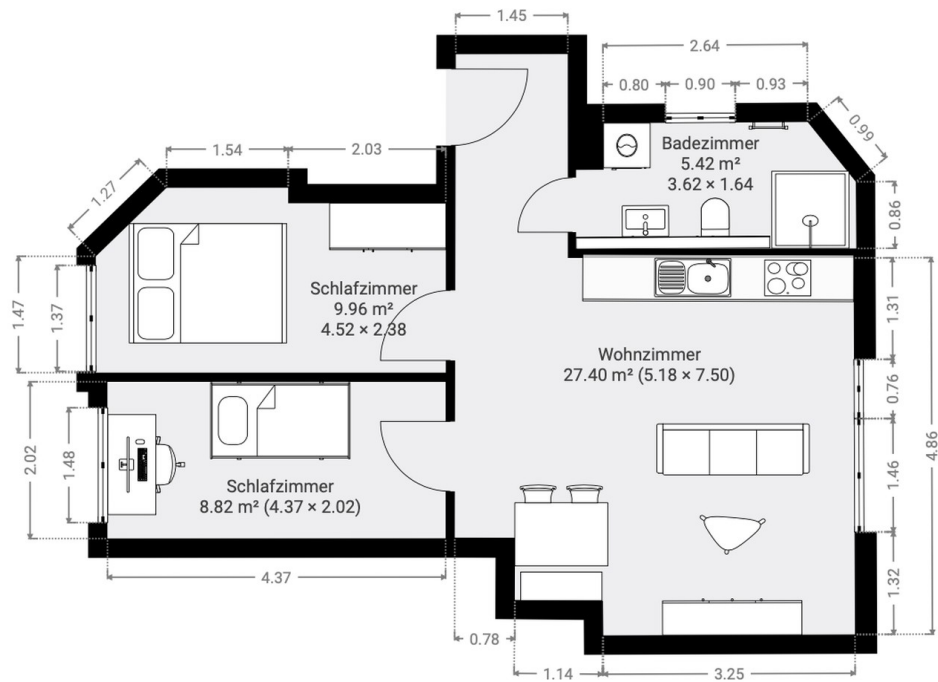


Volkspark Wilmersdorf



Volkspark Wilmersdorf

# Exposé - Grundrisse



Grundriss