

Exposé

Terrassenwohnung in Berlin

Provisionsfrei: 3,5-Zimmer am Viktoria-Luise-Platz – kernsaniert, bezugsfrei, Balkon & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-472393

Terrassenwohnung

Verkauf: **595.000 €**

10777 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	82,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Berliner Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1963 in einer der begehrtesten Lagen der Stadt – am Viktoria-Luise-Platz in Berlin-Schöneberg – und präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung (2022) und einer erneuten Renovierung (2026) in einem ausgezeichneten, hochwertigen Zustand.

Auf ca. 81 m² Wohnfläche verteilen sich helle, lichtdurchflutete Räume: ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit hochwertiger, voll ausgestatteter Insel-Einbauküche, eine separate Büro-Ecke, ein Schlafzimmer mit On-suite-Bad, ein zweites Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein zweites vollwertiges Badezimmer, ein Flur sowie ein großzügiger Sonnenbalkon. Beide Bäder sind modern gestaltet und mit einer fabelhaften Regendusche ausgestattet.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten, im Zuge der Sanierung neu gestalteten Grundriss und eine gehobene Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, nach Südosten ausgerichtete Sonnenbalkon zum ruhigen, begrünten Innenhof, der ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet. Dank der ca. 2,75 m hohen Decken, des vorteilhaften Zuschnitts und der angenehmen Lichtverhältnisse entsteht ein außergewöhnliches Wohnambiente mit besonderem Charme und hoher Wohnqualität.

Alle Fenster wurden im Zuge der Sanierung doppelt verglast. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum, ein Fahrradkeller sowie die Gartenmitbenutzung; das Haus verfügt über einen Personenaufzug. Die Wohnung wird hochwertig und geschmackvoll komplett möbliert angeboten – die gesamte Einrichtung kann auf Wunsch mit erworben werden –, sodass ein sofortiges, müheloses Einziehen ohne weiteren Aufwand möglich ist. Sie ist ab sofort bezugsfrei und unvermietet.

Ein gesicherter Kfz-Außenstellplatz im Hinterhof ist separat erhältlich.

Hinweis: Der Verkauf erfolgt ausschließlich an Selbstnutzer (Eigennutzer) und provisionsfrei – direkt vom Eigentümer, ohne Makler.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2022 kernsaniert und 2026 nochmals renoviert und präsentiert sich in einem gehobenen, nahezu neuwertigen Zustand mit durchdachtem, neu gestaltetem Grundriss.

Ausstattungshighlights:

Hochwertige, voll ausgestattete Insel-Einbauküche inkl. moderner Elektrogeräte

Zwei vollwertige Badezimmer, beide mit Regendusche – eines als On-suite-Bad zum Schlafzimmer, eines mit Tageslicht/Fenster

Begehbare Kleiderschrank im zweiten Schlafzimmer

Separate Büro-/Arbeitsecke

Südöstlich ausgerichteter Sonnenbalkon zum ruhigen, begrünten Innenhof

Ca. 2,75 m hohe Decken für ein großzügiges Raumgefühl

Im Zuge der Sanierung doppelt verglaste Fenster

Hochwertige Bodenbeläge, glatte gespachtelte Wände, moderne Elektrik

Personenaufzug im Haus

Eigener Kellerraum + Gartenmitbenutzung

Fahradkeller sowie Fahrrad-Außenstellplätze im gepflegten Innenhof

Öl-Zentralheizung

Gesicherter Kfz-Außenstellplatz im Hinterhof (separat erwerbbar, 35.000 €)

Möblierung: Die Wohnung ist hochwertig und geschmackvoll komplett möbliert. Die gesamte Einrichtung kann auf Wunsch mit erworben werden (optional, komplett „all-in“ für 10.000 €) – ideal für ein sofortiges Einziehen oder die unmittelbare Nutzung als eigene Ferienwohnung ohne weiteren Aufwand.

Zustand & Nutzung: Erstbezug-Charakter nach Sanierung · gepflegt · gehobene Ausstattung · ab sofort bezugsfrei · unvermietet · ideal zur Selbstnutzung · provisionsfrei, direkt vom Eigentümer.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Der Parkplatz im gesicherten Hinterhof wird mit einem Kaufpreis von 35.000 Euro mit angeboten.

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins – am Viktoria-Luise-Platz in Schöneberg, einem der schönsten Plätze der Stadt. Die U-Bahn (U4) liegt direkt vor der Tür, die Buslinien 204 und M46 sind wenige Schritte entfernt. KaDeWe und Kurfürstendamm erreichen Sie bequem zu Fuß.

Cafés, Restaurants, Boutiquen, Kunsthandwerk, der große Wochenmarkt sowie mehrere Parks und Grünanlagen prägen das lebendige und zugleich ruhige Wohnumfeld im Bayerischen Viertel und im weltoffenen Kiez rund um die Motz- und Fuggerstraße. Schöneberg zählt seit jeher zu den beliebtesten Wohngegenden Berlins – zu den ehemaligen Bewohnern gehörten u. a. Albert Einstein, David Bowie, Marlene Dietrich und Helmut Newton.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Voll ausgestattete Küche



Voll ausgestattete Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer1

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Schlafzimmer mit Kleiderschran

Exposé - Galerie



Badezimmer2



Badezimmer2

Exposé - Galerie



Badezimmer2



Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon bei Nacht

Exposé - Galerie



Waschbereich



Liegt am Viktoria Luise Platz

Exposé - Galerie



Fotos von nahegelegenen Orten



800m zum KDW

Exposé - Galerie



Viktoria Luise Platz



Fotos von nahegelegenen Orten

Exposé - Galerie



Fotos von nahegelegenen Orten



Spielplaetze in der Naeh