

Exposé

Wohnung in Berlin

Komfortable, möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Top-Anbindung an U7/U9 in Berlin-Wilmersdorf



Objekt-Nr. OM-474294

Wohnung

Vermietung: **1.140 € + NK**

10717 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	52,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.280 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich vermiete als Privatperson eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoss eines Hauses aus dem Baujahr 1956, das vollständig renoviert wurde und sich heute in einem sehr gepflegten Zustand befindet. Die Wohnung liegt im Berliner Ortsteil Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) und ist möbliert, sodass du praktisch nur mit Koffern einziehen musst.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss und wirkt dadurch angenehm hell und zurückgezogen. Vom kleinen Flur aus erreichst du den gut geschnittenen Wohnbereich, der Platz für Sofa-Ecke, Esstisch und eine kleine Arbeitsecke bietet. Das separate Schlafzimmer ist bereits möbliert und bietet einen ruhigen Rückzugsort. Die Küche ist als eigener Raum vorhanden und funktional eingebunden, das Badezimmer ist klassisch ausgestattet und durch die Modernisierung des Hauses in einem zeitgemäßen Zustand. Insgesamt hat die Wohnung den typischen Charakter einer Berliner Bestandswohnung: klarer Grundriss, überschaubare Größe, dafür sehr alltagstauglich und gemütlich.

Da die Wohnung von privat vermietet wird, erfolgt der Kontakt direkt und ohne Maklerprovision. Sie eignet sich besonders für Berufstätige, Pendler, Studierende oder Paare, die eine bezugsfertige, möblierte Stadtwohnung in guter Lage suchen – zum Beispiel für mehrere Jahre in Berlin, ohne sich selbst um eine komplette Möblierung kümmern zu müssen.

Ausstattung

Die Möblierung umfasst die wichtigsten Möbel in Wohn- und Schlafbereich, sodass du direkt einziehen kannst. Die Modernisierung des Hauses sorgt für einen deutlich besseren Gesamteindruck als bei einem klassischen, unsanierten 50er-Jahre-Bau – Fassade, Haustechnik und allgemeine Bereiche sind auf einem aktuellen Stand. Die Küche und das Bad sind funktional eingerichtet, sodass kein sofortiger Investitionsbedarf in Einbauküche oder Sanitär besteht. Gleichzeitig bleibt genug Raum, mit eigenen Dekoelementen, Textilien oder einzelnen Möbelstücken deinen persönlichen Stil einzubringen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung liegt in einer Seitenstraße im Herzen von Berlin-Wilmersdorf, im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Wilmersdorf ist eine gewachsene Wohngegend mit typischen Berliner Alt- und Nachkriegsbauten, ruhigen Stadtstraßen und einer sehr guten Alltags-Infrastruktur. Die Gasteiner Straße selbst ist geprägt von Wohnhäusern, kleineren Läden und Dienstleistern – hier fühlt man sich schnell im Kiez zuhause.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In wenigen Minuten erreichst du den U-Bahnhof Berliner Straße, an dem die Linien U7 und U9 fahren und schnelle Verbindungen in viele Stadtteile bieten. Über die nahe Bundesallee sind weitere U-Bahn- und Busverbindungen erreichbar, sodass du ohne Auto sehr gut mobil bist – ob Richtung City-West, Zoologischer Garten oder in andere Bezirke.

Im näheren Umfeld findest du Einkaufsmöglichkeiten, kleine Boutiquen, Feinkostläden, Cafés und Restaurants, außerdem medizinische Versorgung wie Arztpraxen und Zahnarzt, zum Beispiel in der Gasteiner Straße selbst. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bietet insgesamt eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Supermärkten, Schulen, Kitas und vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten; gleichzeitig ist diese Wohnlage eher ruhig, mit grünen Innenhöfen und typischem Berliner Kiezcharakter – man wohnt städtisch, aber nicht mitten im Touristentrubel.

Die Lage eignet sich damit hervorragend für Menschen, die im Westen Berlins arbeiten oder studieren, eine gute ÖPNV-Anbindung brauchen und trotzdem Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des Alltags legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



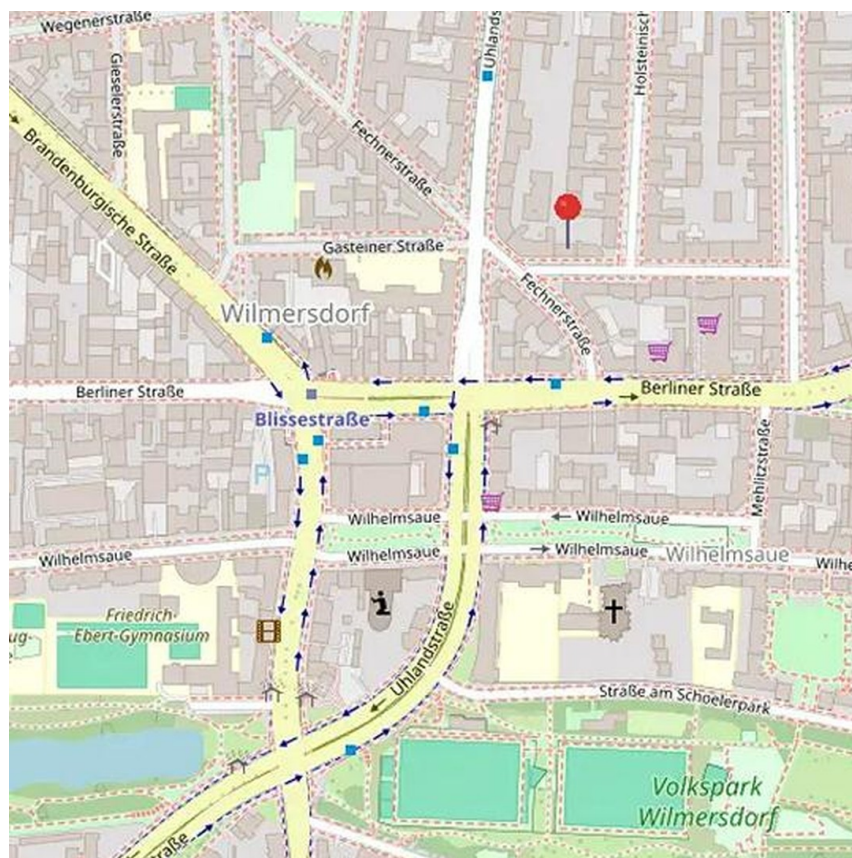
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



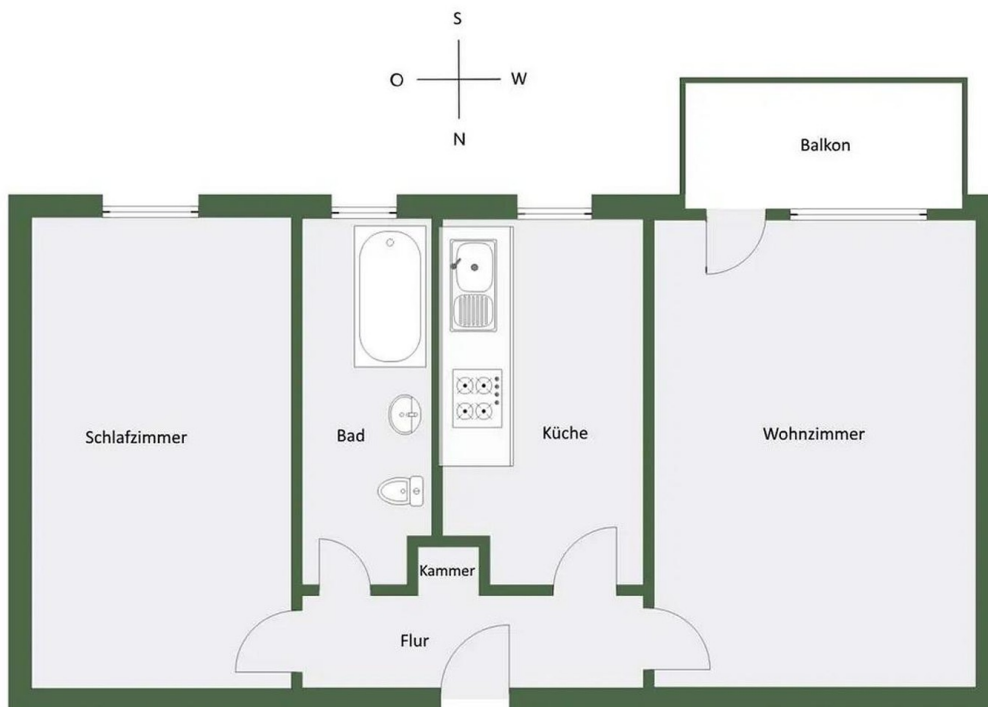
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

