

Exposé

Wohnung in Berlin

Provisionsfreie und helle 2-Zimmer-Wohnung im Rheingauviertel



Objekt-Nr. OM-476232

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Meyer

14197 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	360 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese helle 2-Zimmer-Wohnung im Vorderhaus des unter Denkmal

stehenden Gebäudeensembles in der Schlangenbader Straße. Ab 1971 vom Architekten Georg Heinrichs geplant, hat das Gebäude durch die Autobahnüberbauung Bekanntheit erlangt und wurde auf Grund seiner einmaligen Architektur 2017 unter Denkmalschutz gestellt.

Das Gebäude zeichnet sich insbesondere durch seine Fensterfassaden in Kombination mit großzügigen Balkonen und Pflanztrögen, als auch durch seine durchdachten

Grundrisse und Geräumigkeit aus. Die Wohnung ist barrierefrei über einen breiten Flur

zu erreichen. Grundsätzlich ist das Gebäude dank der sorgfältigen Hausverwaltung und Bewohner gut erhalten, beispielsweise wird der Aufzug für Umzugstransporte vom Hausmeister innen verkleidet und Schäden entsprechend vorgebeugt. Regelmäßige Renovierungen und Modernisierungen, wie z.B. der Austausch der Klingelanlage in 2026 und die Fassadensanierung 2024 sorgen für den Werterhalt der Immobilie.

Energetisch ist das Gebäude an die Fernwärme-Versorgung angeschlossen. Trotz großer

Fensterfronten hält sich der Wärmeverbrauch in Grenzen: Durch tiefe Grundrisse und die Gebäudebreite sind die Wärmeverluste begrenzt. Eine Dauerbelüftung der Wohnung

stellt zudem ein angenehmes Wohnraumklima sicher und verhindert Feuchtigkeitsablagerungen.

Im Innenhof des Gebäudeensembles befindet sich eine gepflegte Grünanlage, die

Wohnung selbst ist zur ruhigen Straße nach Osten ausgerichtet. Hier kann im Sommer das Frühstück in der Morgensonne genossen werden.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch den großzügigen überdachten Balkon mit Pflanztrog, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Der Balkon ist mit einem Holzboden ausgelegt und mit Klemm-Markisen ausgestattet.

In 2024 wurde die Wohnung mit einer Markenküche professionell aufgewertet. Die

moderne und zeitlose Küche verbindet den Wohn- und Essbereich in der offenen

Wohnküche und bietet Hobbyköchen ausreichend Stauraum. Neben praktischen

Schubladen und durchdachten Schränken bieten der Induktionsherd und Backofen von

Siemens, die Geschirrspülmaschine von Bauknecht und der große freistehende

Energiespar-Kühlschrank von Bosch eine hochwertige Grundlage für entspanntes

Kochen.

Das innenliegende Badezimmer ist zeitlos und praktisch gestaltet. Für eine

Waschmaschine sind sowohl Anschluss und Platz vorgesehen und die Badewanne lädt

zu entspannten Stunden ein.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Lage der Wohnung ist hervorragend: Sowohl öffentlicher Nahverkehr, Ausgelmöglichkeiten, Einkaufen sowie Grünflächen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Parks und Grünanlagen

Trotz zentraler Lage gibt es zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, die an das

Rheingauviertel angrenzen. Im Viertel selbst bietet der Rudesheimer Platz gemütliche Sitzbänke mit Blick auf gepflegte Blumenrabatte. Zudem gibt es mehrere Spielplätze in unmittelbarer Umgebung.

- Rudesheimer Platz in ca. 7 Gehminuten
- Wilmersdorfer Volkspark in ca. 15 Gehminuten
- Domäne Dahlem in 11min mit Fahrrad oder Auto
- Grunewald in 12min mit Fahrrad oder Auto
- Kleingärten und weitere Grünanlagen in wenigen Gehminuten erreichbar

Freizeit & Ausgehen

Das Rheingauviertel hat historische Architektur und schöne Ausgelmöglichkeiten zu bieten.

Insbesondere Weinliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Innerhalb des Kiezes locken mehrere Weinhandlungen und Vinotheken und im Sommer findet das jährliche Weinfest auf dem Rudesheimer Platz in entspannter Atmosphäre statt. Darüber hinaus gibt es mehrere Cafés und Restaurants am Rudesheimer Platz und in den umliegenden Straßen. Im Gebäudeensemble sind zudem Freizeitstätten angesiedelt (z.B. Büchertausch, Kreativstudio, Computerhilfe).

Die Gegend zeichnet sich durch ihre wohlsituierte und ruhige Nachbarschaft aus, die insbesondere durch Familien und Rentner geprägt ist. Zu den Nachbarn im Haus besteht ein gutes Verhältnis.

Öffentlicher Nahverkehr

- U-Bahn (U3): Rudesheimer Platz in ca. 7 Gehminuten, Heidelberger Platz in ca. 12 Gehminuten
- S-Bahn (S41, S42, S46): Heidelberger Platz in ca. 12 Gehminuten
- Bus (186, 249, 248, 282): Die Buslinien führen z.B. direkt zum Zoologischen Garten oder in die Schlossstraße zum Shoppen.
- Fernbahn: Bahnhof Südkreuz in ca. 20min mit ÖPNV erreichbar, Hauptbahnhof in ca. 40min
- Flugzeug: Flughafen BER mit ÖPNV in ca. 40min über Südkreuz erreichbar
- Autobahn: Direkte Zu- und Abfahrten in wenigen Autominuten

Einkaufen

- Supermärkte (Rewe, Edeka, Aldi, BioCompany) in 5 bis 10min fußläufig
- Lokale Läden (z.B. Feinkost, Reformhaus, Schreibwaren, Weinhandel) am

Rudesheimer Platz

- Wochenmarkt dienstags und freitags von 7 bis 13 Uhr in der Eberbacher Straße
- Shopping z.B. in der Schlossstraße in 15min mit Bus, Fahrrad oder Auto,

alternativ in der City West

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

