

Exposé

Wohnung in Berlin

Vermietete Premium-Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-477078

Wohnung

Verkauf: **1.790.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Dreier

10715 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2009
Etagen	5
Zimmer	4,00
Wohnfläche	220,00 m²
Nutzfläche	240,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Preis Garage/Stellpl.	60.000 €
Hausgeld mtl.	706 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etage	4. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen der Berliner City West präsentiert sich diese außergewöhnlich großzügige Eigentumswohnung als nachhaltige Kapitalanlage mit langfristigem Wertentwicklungspotenzial.

Die rund 220 m² große Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist über einen barrierefreien, ebenerdig erreichbaren Aufzug komfortabel zugänglich.

Der durchdachte Grundriss verbindet repräsentative Wohnbereiche mit einer außergewöhnlich großzügigen Wohnküche und schafft ein Wohnkonzept, das sowohl heutigen als auch zukünftigen Ansprüchen an exklusives innerstädtisches Wohnen gerecht wird.

Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und unterstreichen den offenen Charakter der Wohnung. Die großzügige Westterrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet einen angenehmen Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

Die Wohnung ist langfristig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 2.970 €. Eine Mieterhöhung wurde bereits eingeleitet und wird nach Ablauf der gesetzlichen Frist wirksam. Ab diesem Zeitpunkt beträgt die monatliche Kaltmiete 3.415 €. Damit eignet sich das Objekt insbesondere für Kapitalanleger, Family Offices und Investoren, die eine hochwertige Wohnimmobilie in einem etablierten Berliner Wohnquartier erwerben möchten.

Ausstattung

- große West-Terrasse, Gemeinschaftsgarten
- Wannen-Bad mit separater Dusche
- Gäste-WC mit Dusche
- Marken-Einbauküche mit allen Geräten wie z.B. Dampfgarer, Backofen, Induktionskochfeld, Kühlschrank, etc.
- Parkett-Boden mit Fußbodenheizung
- diverse Einbauschränke und Lampen
- Hauswirtschaftsraum, Kammer auf der Terrasse und Keller
- ebenerdiger Aufzug
- Fahrradabstellmöglichkeit im Hof
- PKW-Tiefgaragen-Platz € 60.000

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Investment Highlights

- ✓ Vermietete Premiumwohnung
- ✓ ca. 220 m² Wohnfläche
- ✓ Exklusive Wohnlage Berlin-Wilmersdorf
- ✓ Barrierefrei

- ✓ Große Westterrasse
- ✓ Tiefgaragenstellplatz
- ✓ Endenergieverbrauch 59 kWh/(m²*a)
- ✓ Langfristig werthaltige Mikrolage

Lage

- ruhige Seitenstraße zw. Volkspark Wilmersdorf & Bayerischer Platz
- Schulen, Geschäfte des tägl. Bedarfs und Restaurants in naher Umgebung
- Anbindung: „Bayerischer Platz“ (U4/U7), „Berliner Straße“ (U9), Bus sowie Stadtautobahn

Die Babelsberger Straße zählt zu den gefragten Wohnadressen im Berliner Ortsteil Wilmersdorf. Das Umfeld ist geprägt von repräsentativen Alt- und Neubauten, gepflegten Straßen sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Nur wenige Minuten entfernt befinden sich der Prager Platz, der Kurfürstendamm, zahlreiche Restaurants, Cafés und hochwertige Einzelhandelsgeschäfte. Die Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität und zählt seit Jahren zu den wertstabilsten Wohnstandorten der Hauptstadt.

Auch die Verkehrsanbindung erfüllt höchste Ansprüche. Die U-Bahn-Stationen Berliner Straße, Güntzelstraße und Blissestraße sowie mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. Die Stadtautobahn sowie die Berliner City West und der Hauptbahnhof sind in kurzer Zeit erreichbar.

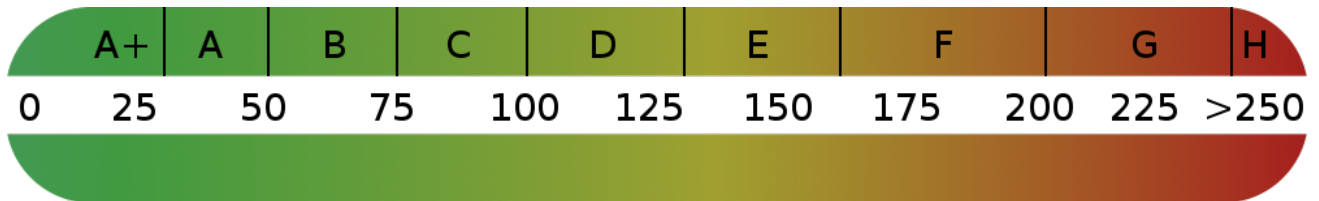
Für Mieter bietet die Lage sämtliche Vorzüge eines urbanen Wohnstandorts – ein wesentlicher Faktor für die langfristige Vermietbarkeit und nachhaltige Wertentwicklung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

