

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Fahrstuhl und Parkplatz in Berlin Wilmersdorf - unvermietet



Objekt-Nr. OM-315327

#### Wohnung

Verkauf: **299.999 €**

Ansprechpartner:  
Pannwitz

Wilhelmsaue 5A  
10715 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	57,11 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Nutzfläche	63,03 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* The english version can be found in the Exposé PDF \*\*\*

Das 7-geschossige Wohnhaus wurde 1960 errichtet. Die gemütliche 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 5. Stock und ist auch per Fahrstuhl (halbe Treppe) zu erreichen. Der kompakte Wohnungsplan von 57,11 m<sup>2</sup> verfügt über Fenster in zwei Himmelsrichtungen, einen behaglichen Balkon, Kellerraum und eine kleine Garderobe neben dem Eingangsbereich. Die Wohnung ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Flur, Schlaf- und Wohnzimmer sind mit Teppichboden ausgelegt, die Küche ist gefliest, das Bad hat einen Terrazzoestrich. Die Einbauküche ist etwas veraltet, trägt jedoch viel Charme mit sich. Bei den Fenstern (vermutlich bauzeitlich) handelt es sich im Wohnzimmer um ein Kastendoppelfenster, im Schlafzimmer, Bad und Küche um doppelt verglaste Fenster. Sie schließen, allerdings sind nicht alle einwandfrei gegenwindig, der Lack ist an vielen Stellen zu überholen.

Theoretisch könnte die Wohnung sofort bewohnt werden, alles funktioniert. Üblicherweise würde jedoch eine ordentliche Sanierung / Renovierung anstehen.

Ein fleißiger Heimwerker kann gewiss schon viel abarbeiten.

Für den Fall, das sämtliche Arbeiten von Fach-Handwerkern ausgeführt werden (Elektro komplett neu, Bad und Küche komplett neu, Fenster neu oder überarbeitet, Teppich neu, vollständige Renovierung durch Maler) schätzen wir eine Investition von 30000.-€

Bitte besichtigen Sie die Wohnung nur, wenn Sie sich dieses Aufwands oder dieser Investition bewusst sind. Die Fotos geben sicherlich reichlich Auskunft über den status quo.

Das Haus an sich ist inklusive der Außenanlagen in einem sehr guten, sauberen und gepflegten Zustand. Es gibt keinen Sanierungs- oder Investitionsstau. Die Rücklagen der WEG sind sehr solide.

Ein Hausmeister kümmert sich vor Ort liebevoll um das Objekt.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung (Fernwärme) mit Heizkörpern in Küche, Bad, Schlaf- und Wohnzimmer. Warmwassererzeugung erfolgt über einen Vaillant Durchlauferhitzer (VED E 18/6 E).

Fallrohr, Wassersteigleitung und Heizleitungen sind über dem Putz und unverkleidet. Die bauzeitliche elektrische Verteilung wurde punktuell durch Aufputzleitungen ergänzt. Durchlauferhitzer und Herd haben eine neue Zuleitung bekommen (auf Putz).

Der Fahrstuhl ist jeweils über das Zwischenpodest im Treppenhaus erreichbar.

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Im Hof des Hauses befinden sich ca. 45 Außenparkplätze. Jeder der etwa 100 Parteien (5 Aufgänge, 3 Häuser) hat ein Anrecht, einen PKW bei der Hausverwaltung zu melden und mit diesem einen Fahrzeug dann auch (nach Verfügbarkeit) auf dem Hof zu parken. Aktuell sind etwa 80 PKWs gemeldet. Rechnerisch ist also quasi ein halber Parkplatz dieser Wohnung zuzuordnen. Die Erfahrung im Alltag zeigt allerdings, dass zumindest aktuell fast immer mehrere Parkplätze frei sind. Die Zufahrt erfolgt über eine elektrische Schranke. Diese ist entweder per Hausschlüssel oder Funkgeber sehr bequem zu öffnen.

Im Bereich der Kellerräume ist ein Fahrradkeller zur Nutzung vorhanden. Aktuell mit reichlich Platz. Im Außenbereich (Hof) stehen weiterhin diverse Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Weiterhin ist eine Waschküche mit Waschmaschinen und Trocknern zur gemeinschaftlichen Nutzung in einem Kellerbereich des Komplexes vorhanden. Bezahlt wird hier mit "Waschmarken".

Vor einer Besichtigung bitten wir um die Zusendung eines Nachweises, dass der Kauf bzw. die Finanzierung der Wohnung realistisch ist. Hier reicht etwa eine Bestätigung der Bank / Kreditgeber, oder eine Auskunft des Steuerberaters, oder ähnlich.

Ohne solch Nachweis können wir leider keine Besichtigungen anbieten.

Das Grundbuch ist unbelastet. Eine sehr alte Eintragung über einen kleinen Betrag wird gerade bearbeitet.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in dem historischen Kern, Alt-Wilmersdorf, in einer Seitenstraße der Bundesallee. Sie bietet viele Verkehrsanbindungen: Öffentliche Verkehrsmittel (U Berliner Straße, Bushaltestellen) und einen kurzen Weg zu den Hauptverkehrsadern der Stadt für Autofahrer. Trotz ihrer guten Anbindungen ist es in der Wilhelmsaue ruhig.

In 2 Geh-Minuten ist der Volkspark Wilmersdorf zu erreichen, der Sportmöglichkeiten, Spielplätze und einen kleinen See zu bieten hat. Die Gegend bietet außerdem die Nähe zu zahlreichen Kitas und Schulen, viele davon innerhalb 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Das vielfältige kulturelle Angebot des Stadtteils ist auch nur Minuten entfernt. Am Fehrbelliner Platz findet an Wochenenden ein Flohmarkt statt. Die Schaubühne ist in 8 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der Kudamm, die berühmte Einkaufs- und Flaniermeile, ist in 10 Minuten mit ÖPNV und ebenfalls 8 Minuten Autofahrt zu erreichen.

Die angrenzenden Bezirke Charlottenburg und Schöneberg bieten ebenso Leben und Kultur. Ob an einem Sonntag um das Schloss Charlottenburg schlendern oder Freitagabend das Nachtleben erkunden, es ist was für alle dabei. Der nah liegende Grunewald bietet einen Rückzugsort für Ruhe und Gelassenheit.

In der unmittelbaren Gegend gibt es zahlreiche Restaurants und Cafes. Auch mit Einkaufsmärkten ist die Wilhelmsaue 5a gut versorgt, der nächste Einkaufsmarkt befindet sich 4 Minuten zu Fuß entfernt und ist 24 Stunden am Tag geöffnet.

Die Wohnung ist bezugsfrei und steht per sofort provisionsfrei zur Verfügung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Blick aufs Bad



Balkon Ausblick

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 Ausblick



Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Küche



Zimmer 1 und Balkon

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 und Balkon



Eingangsbereich



Treppenhaus und Fahrstuhl

# Exposé - Galerie



Blick vom Treppenhaus EG



Eingang

# Exposé - Galerie



Vorgarten / Hof



Umgebung



Umgebung

# Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

# Exposé - Galerie



Umgebung



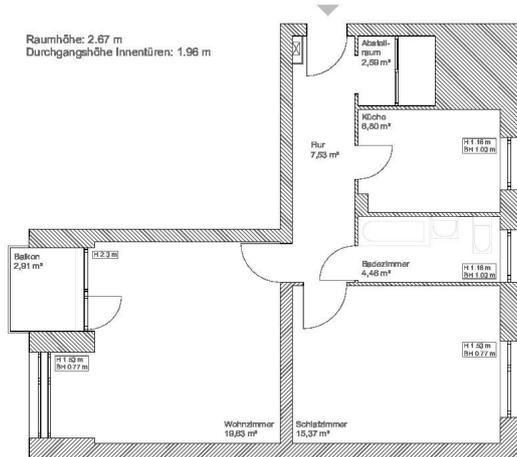
Umgebung

# Exposé - Grundrisse

## Wilhelmsaue 5a

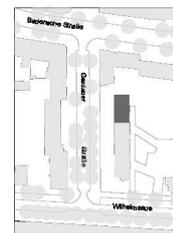
5. Etage  
10715 Berlin

Raumhöhe: 2.67 m  
Durchgangshöhe Innentüren: 1.96 m



## NETZMERK

Raum	Fläche
Wohnzimmer	19.63 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15.37 m <sup>2</sup>
Küche	6.80 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4.46 m <sup>2</sup>
Flur	7.53 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.59 m <sup>2</sup>
Balkon <small>(Balkon vor 2.91 m<sup>2</sup> nach WoFlur zu 20% auf Wohnfläche hinzuweisen)</small>	0.73 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>57.11 m<sup>2</sup></b>
Keller	3.74 m <sup>2</sup>



# Exposé - Anhänge

1. Expose Wilhelmsaue 5A Deutsch
2. Expose Wilhelmsaue 5A English

## Wilhelmsaue 5a

Die Wohnung liegt im Herzen des beliebten Stadtteils Wilmersdorf, einem der begehrtesten Wohngebiete Berlins. Dieser Bezirk ist für seine grünen Straßen und Bandbreite an kulturellen Orten bekannt. Der Stadtteil bietet eine ruhige jedoch lebendige Atmosphäre und ist eine erstklassige, gepflegt Wohngegend.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in dem historischen Kern, Alt-Wilmersdorf, in einer Seitenstraße der Bundesallee. Sie bietet viele Verkehrsanbindungen: Öffentliche Verkehrsmittel (U Berliner Straße, Bushaltestellen) sowohl als einen kurzen Weg zu den Hauptverkehrsadern der Stadt für Autofahrer. Trotz ihrer guten Anbindungen ist es in der Wilhelmsaue ruhig.

In 2 Minuten ist der Volkspark Wilmersdorf zu erreichen, der Sportmöglichkeiten, Spielplätze und einen kleinen See zu bieten hat. Die Gegend bietet außerdem die Nähe zu zahlreichen Kitas und Schulen, viele davon innerhalb 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Das vielfältige kulturelle Angebot des Stadtteils ist auch Minuten entfernt. Am Fehrbelliner Platz (20 Geh Minuten entfernt) findet an Wochenenden ein Flohmarkt statt. Die Schaubühne ist in 8 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der Kudamm, die berühmte Einkaufs- und Flaniermeile, ist in 10 Minuten mit ÖPNV und ebenfalls 8 Minuten Autofahrt zu erreichen. Die angrenzenden Bezirke Charlottenburg und Schöneberg bieten noch mehr Leben und Kultur, ob an einem Sonntag um den Schloss Charlottenburg schlendern oder Freitagabend das Nachtleben erkunden, es ist was für alle dabei. Der nahliegende Grunewald bietet noch einen Rückzugsort für Ruhe und Gelassenheit.

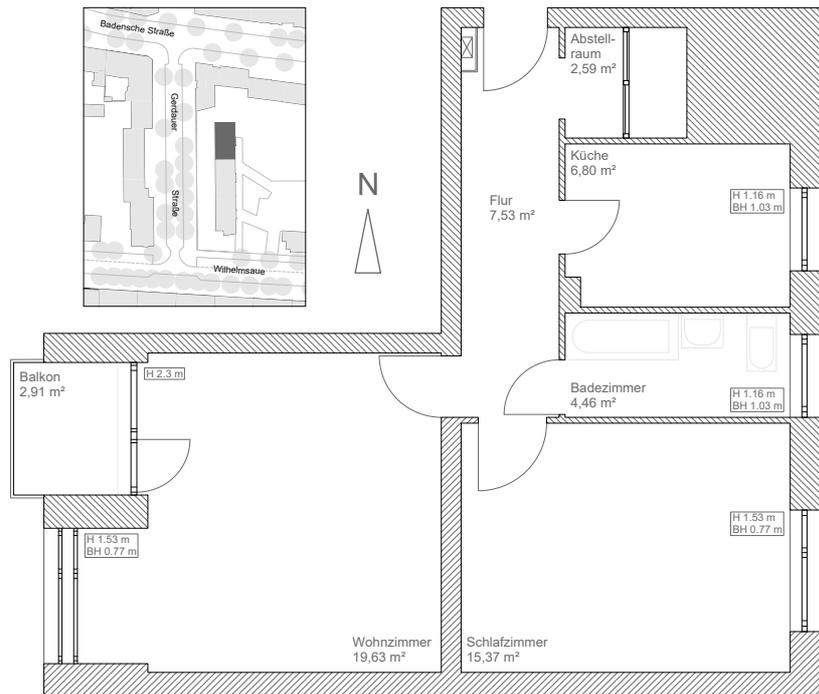
In der unmittelbaren Gegend gibt es zahlreiche Restaurants und Cafés, wie das gegenüber liegende Café Bistro Wili. Auch mit Einkaufsmärkten ist die Wilhelmsaue 5a gut versorgt, der nächste Einkaufsmarkt befindet sich 4 Minuten zu Fuß entfernt und ist 24 Stunden am Tag geöffnet.

Die Wohnung ist bezugsfrei und steht per sofort provisionsfrei zur Verfügung.



Das 7-geschossige Wohnhaus wurde 1959 errichtet. Die gemütliche 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 5. Stock und ist auch per Fahrstuhl zu erreichen. Der kompakte Wohnungsplan von 57,11qm verfügt über Fenster in zwei Himmelsrichtung, einem behaglichen Balkon, Kellerraum und eine kleine Garderobe neben dem Eingangsbereich. Die Wohnung ist in einem sanierbedürftigen Zustand. Flur, Schlaf- und Wohnzimmer sind mit Teppichboden ausgelegt, die Küche ist gefliest, das Bad hat einen Terrazzoestrich. Die Einbauküche ist etwas veraltet, trägt jedoch viel Charm mit sich. Bei den Fenstern (vermutlich bauzeitlich) handelt es sich im Wohnzimmer um ein Kastendoppelfenster, im Schlafzimmer, Bad und Küche um doppelt verglaste Fenster. Sie schließen, allerdings sind nicht alle einwandfrei gangbar, der Lack ist an vielen Stellen zu überholen.





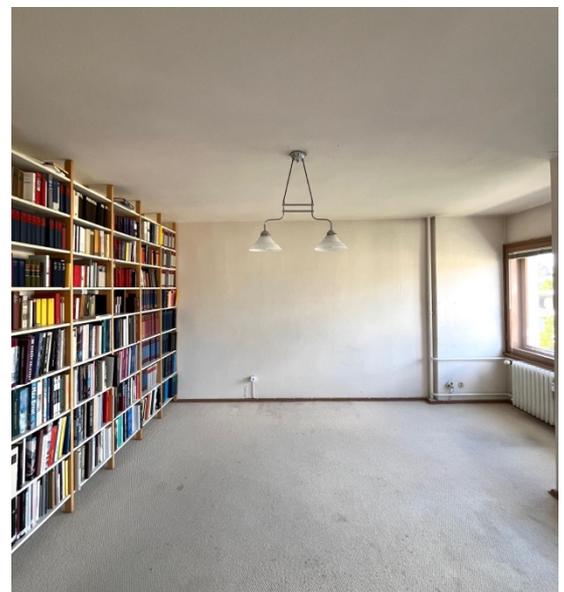
Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung mit Heizkörper in Küche, Bade-, Schlaf- und Wohnzimmer. Warmwassererzeugung über einen Vaillant Durchlauferhitzer (VED E 18/6 E). Fallrohr, Wassersteigleitung und Heizleitungen sind über dem Putz und unverkleidet. Die bauzeitliche elektrische Verteilung wurde punktuell durch Aufputzleitungen ergänzt. Durchlauferhitzer und Herd haben eine neue Zuleitung bekommen (auf Putz).

Das Haus an sich ist inklusive der Außenanlagen in einem sehr guten, saubereren und gepflegten Zustand.

Es gibt keinen Sanierungs- oder Investitionsstau. Die Rücklagen der WEG sind solide.

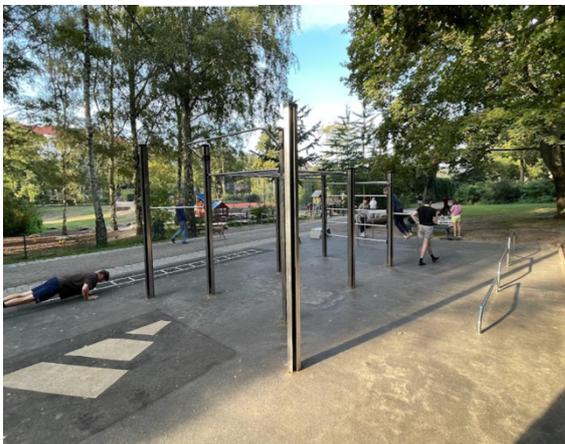
Ein Hausmeister kümmert sich vor Ort liebevoll um das Objekt.

Der Fahrstuhl ist jeweils über das Zwischenpodest im Treppenhaus erreichbar.



Im Hof des Hauses befinden sich ca. 45 Außenparkplätze. Jeder der etwa 100 Parteien (5 Aufgänge, 3 Häuser) hat ein Anrecht, einen PKW bei der Hausverwaltung zu melden und mit diesem einen Fahrzeug dann auch (nach Verfügbarkeit) auf dem Hof zu parken. Aktuell sind etwa 80 PKWs gemeldet. Rechnerisch ist also quasi ein halber Parkplatz dieser Wohnung zuzuordnen. Die Erfahrung im Alltag zeigt allerdings, dass zumindest aktuell fast immer ein Parkplatz frei ist. Es sind regelmäßig diverse Plätze frei. Die Zufahrt erfolgt über eine elektrische Schranke. Diese ist entweder per Hausschlüssel oder Funkgeber sehr bequem zu öffnen.

Im Bereich der Kellerräume ist ein Fahrradkeller zur Nutzung vorhanden. Aktuell mit reichlich Platz. Im Außenbereich (Hof) stehen weiterhin diverse Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung.



**Technische Daten:**

Baujahr: 1959

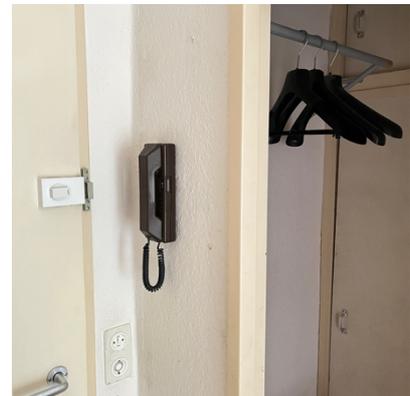
Etage: 5

Zimmer: 2

Badezimmer: 1

Zustand: Renovierungsbedürftig

Heizungsart: Fernwärme

Energieausweis: liegt zur  
Besichtigung da

Der angegebene Kaufpreis ist ein Richtwert. Interessenten werden gebeten, ein persönliches Gebot abzugeben. Es wird allerdings keine "verdecktes" Bieterverfahren geben. Wir werden stets über das aktuell höchste Gebot informieren. Die Wohnung soll an den Meistbietenden verkauft werden.

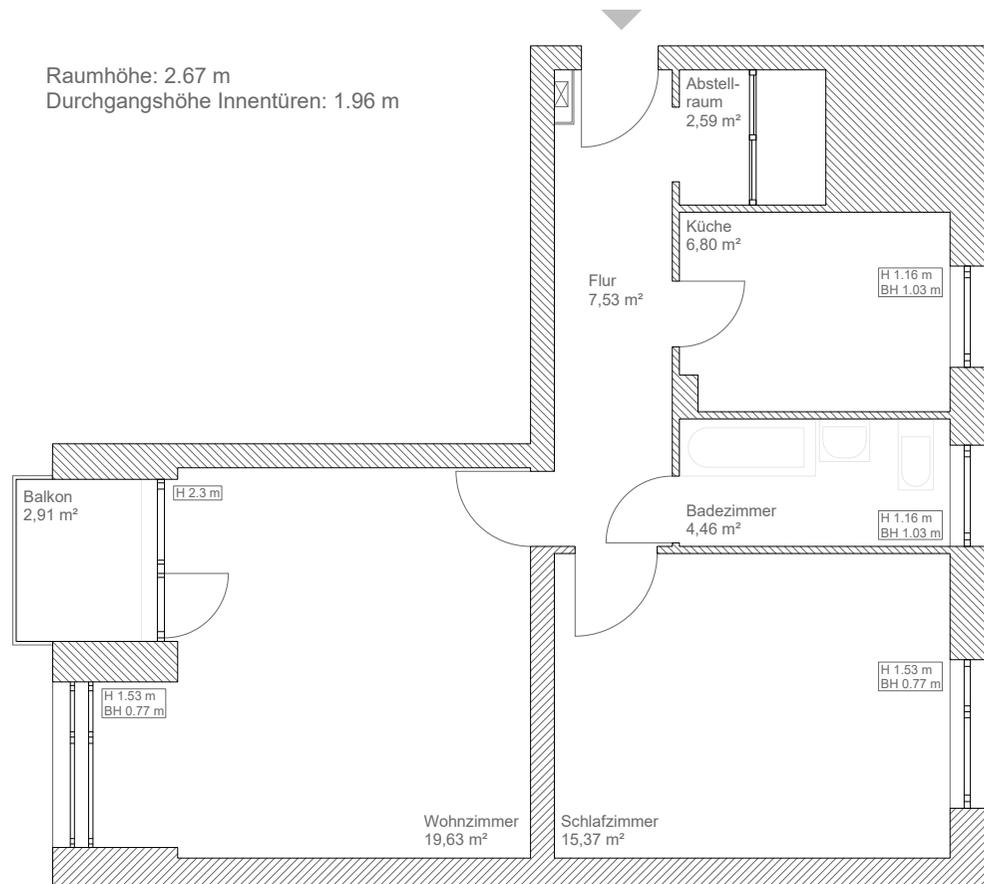
Vor einer Besichtigung bitten wir um die Zusendung eines Nachweises, dass der Kauf bzw. die Finanzierung der Wohnung realistisch ist. Hier reicht etwa eine Bestätigung der Bank / Kreditgeber, oder eine Auskunft des Steuerberaters, oder ähnlich. Ohne solch Nachweis können wir leider keine Besichtigungen anbieten.

Das Grundbuch ist unbelastet.

# Wilhelmsaue 5a

5. Etage  
10715 Berlin

Raumhöhe: 2.67 m  
Durchgangshöhe Innentüren: 1.96 m



## NETZMERK

Raum	
Wohnzimmer	19.63 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15.37 m <sup>2</sup>
Küche	6.80 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4.46 m <sup>2</sup>
Flur	7.53 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.59 m <sup>2</sup>
Balkon <small>(Fläche von 2.91 m<sup>2</sup> nach WoFIV zu 25% auf Wohnfläche anzurechnen)</small>	0.73 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>57.11 m<sup>2</sup></b>
Keller	3.74 m <sup>2</sup>



# Wilhelmsaue 5a

The apartment is located in the heart of the popular Wilmersdorf district, one of Berlin's most sought-after residential areas. This neighborhood is known for its green streets and wide range of cultural venues. The district offers a quiet yet lively atmosphere and is a first-class, well-maintained residential area.

The apartment building is situated in the historical core, Alt-Wilmersdorf, on a side street of Bundesallee. It offers numerous transport connections: public transportation (U Berliner Straße, bus stops) as well as easy access to the main roads of the city for drivers. Despite its excellent connections, Wilhelmsaue is a quiet area. The Volkspark Wilmersdorf is just 2 minutes away, offering sports facilities, playgrounds, and a small lake. The area is also close to numerous kindergartens and schools, many of which are within a 10-minute walking distance. The diverse cultural offerings of the district are also minutes away. At Fehrbelliner Platz (a 20-minute walk), a flea market takes place on weekends. The Schaubühne theater can be reached in 8 minutes by car. Kurfürstendamm, the famous shopping and promenade mile, is 10 minutes away by public transport and also an 8-minute drive.

The neighboring districts of Charlottenburg and Schöneberg offer even more life and culture. Whether strolling around Schloss Charlottenburg on a Sunday or exploring the nightlife on a Friday evening, there is something for everyone. The nearby Grunewald provides a retreat for peace and quiet.

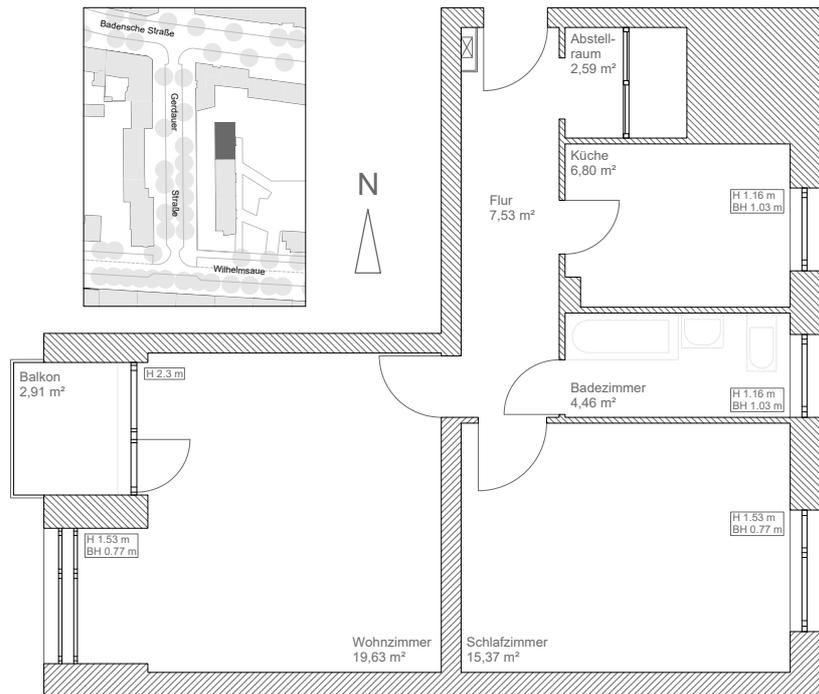
In the immediate vicinity, there are numerous restaurants and cafes, such as the Café Bistro Wili across the street. The area is also well-supplied with grocery stores, the nearest of which is a 4-minute walk away and open 24 hours a day.

The apartment is available immediately and commission free.

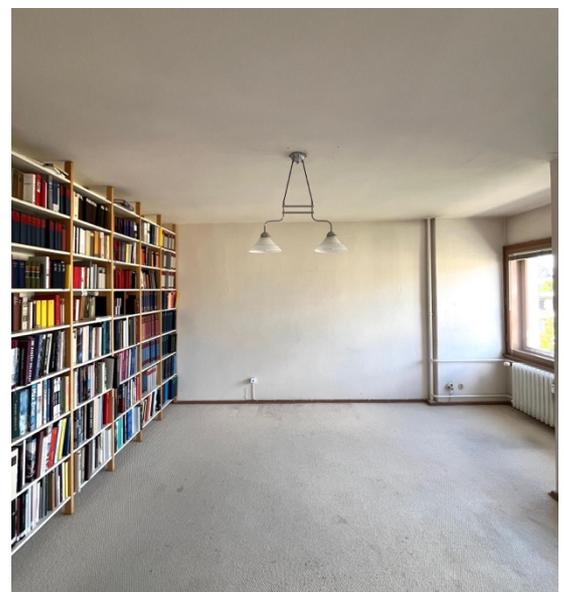


The 7-story residential building was constructed in 1959. The cozy 2-room apartment is located on the 5th floor and is accessible by elevator. The compact floor plan of 57.11 sqm features windows facing two directions, a comfortable balcony, a basement room, and a small wardrobe near the entrance. The apartment is in need of renovation. The hallway, bedroom, and living room are carpeted, the kitchen is tiled, and the bathroom has a terrazzo floor. The built-in kitchen is somewhat outdated but has a lot of charm. The windows (presumably original) include a box double window in the living room and double-glazed windows in the bedroom, bathroom, and kitchen. They close, but not all are fully operational, and the paint needs to be touched up in many places.

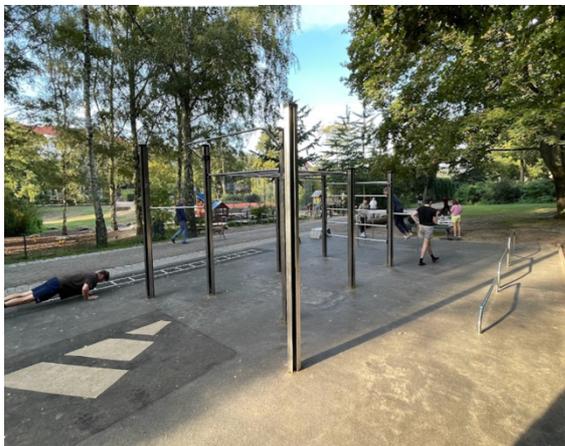




The apartment has central heating with radiators in the kitchen, bathroom, bedroom, and living room. Hot water is supplied by a Vaillant instant water heater (VED E 18/6 E). The downpipe, water riser, and heating pipes are exposed above the plaster. The original electrical distribution has been supplemented with surface-mounted wiring in certain areas. The instant water heater and stove have been given a new surface-mounted power supply. The building itself, including the exterior areas, is in a very good, clean, and well-maintained condition. There is no renovation or investment backlog. The reserve funds of the homeowner association are solid. A caretaker lovingly looks after the property on site. The elevator is accessible from the intermediate landing in the stairwell.



The courtyard of the building has approximately 45 outdoor parking spaces. Each of the roughly 100 units (5 entrances, 3 buildings) is entitled to register one vehicle with the property management and then park that vehicle in the courtyard. Currently, about 80 cars are registered. Technically, this means that roughly half a parking space is allocated to this apartment. However, everyday experience shows that there is almost always a parking space available. Several spaces are regularly free. Access is through an electric barrier, which can be conveniently opened either with a house key or a remote control. There is a bicycle cellar in the basement area for use, currently with plenty of space. Additionally, various bicycle parking facilities are available in the courtyard.



**Technical Information:**

Construction year: 1959

Floor: 5

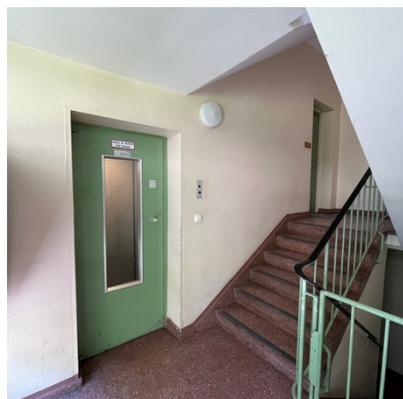
Rooms: 2

Bathrooms:1

Condition: In need of renovation

Type of Heating: District heating

Energy Certificate: available at viewing



The purchase price is a guideline. Interested parties are asked to submit a personal bid. However, there will be no "hidden" bidding process. We will always inform you of the current highest bid. The apartment will be sold to the highest bidder.

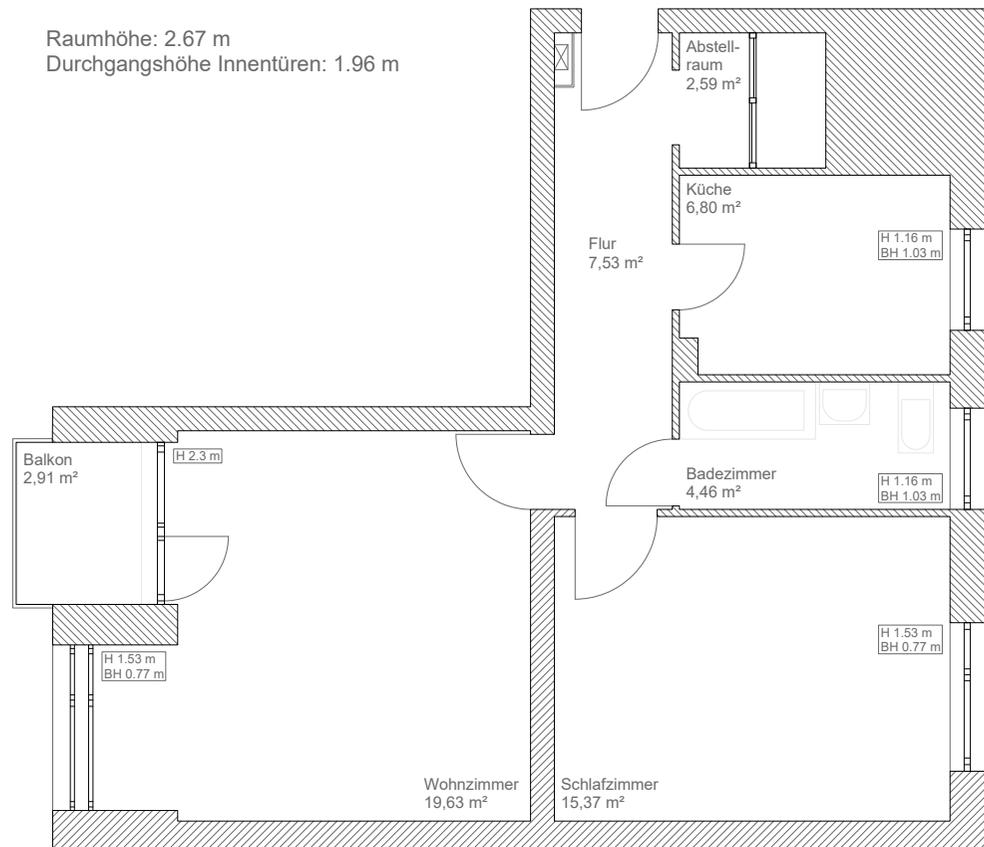
Before a viewing, we ask that you send us proof that the purchase or financing of the apartment is realistic. This could be a confirmation from the bank/lender, a statement from an accountant, or similar. Unfortunately, without such proof, we cannot offer viewings.

The land register is unencumbered.

# Wilhelmsaue 5a

5. Etage  
10715 Berlin

Raumhöhe: 2.67 m  
Durchgangshöhe Innentüren: 1.96 m



## NETZMERK

Raum	
Wohnzimmer	19.63 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15.37 m <sup>2</sup>
Küche	6.80 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4.46 m <sup>2</sup>
Flur	7.53 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.59 m <sup>2</sup>
Balkon <small>(Fläche von 2.91 m<sup>2</sup> nach WoFIV zu 25% auf Wohnfläche anzurechnen)</small>	0.73 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>57.11 m<sup>2</sup></b>
Keller	3.74 m <sup>2</sup>

