

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### VON PRIVAT! Bezugsfreie sanierte 3-Zimmer-Wohnung am Volkspark Wilmersdorf



Objekt-Nr. OM-328348

#### Wohnung

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Köppe

10715 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	377 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine erstklassig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in einer der besten Lagen Berlins – Wilmersdorf. Provisionsfrei! Stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung am Volkspark Wilmersdorf – Bezugsfrei.

Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss und bietet teilweise Blick in den ruhigen Innenhof. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> umfasst sie einen ca. 20 m<sup>2</sup> großen offenen Wohn- und Essbereich, zwei helle Schlafzimmer sowie ein modernes Designer-Bad.

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung vollständig saniert. Der Umbau erfolgte in Zusammenarbeit mit einem renommierten Innenarchitekten für den Eigenbedarf des Eigentümers. Es wurden nur hochwertige Materialien verwendet. Die Elektroinstallation wurde komplett erneuert, mit durchdachter Steckdosenplatzierung, stilvollen Beleuchtungselementen und integrierten Nachttischlampen.

Das Gebäude ist ebenfalls saniert und weist eine hohe Energieeffizienz (Klasse B-C) auf. Daher sind in den nächsten Jahren keine großen Reparaturen zu erwarten. Ab 2026 wird das Hausgeld voraussichtlich deutlich gesenkt.

Die Wohnung wird derzeit von uns, den Eigentümern, bewohnt. Wir planen jedoch, innerhalb eines Monats auszuziehen. Die Wohnung wird ohne Möbel verkauft, mit Ausnahme der Küche oder nach Vereinbarung.

## AUSTATTUNG

- Wasserfilter auf dem Hauptstrang
- Holz-Parkettböden
- Isolierte Kunststofffenster
- Zwei Schlafzimmer
- Designer-Vollbad mit Badewanne, edlen Armaturen, zwei Fenstern
- Zusätzliches Duschsystem neben dem WC-Sitz für Hygiene
- Neue Heizkörper
- Komplett erneuerte Elektrik
- Zu- und Abwasserstränge erneuert
- Türen und Zargen erneuert
- Balkon mit Blick in den Innenhof
- Keller
- Parkstellplatz im Innenhof gegen Aufpreis mietbar

## HAUS

Im Haus wurden ebenfalls zahlreiche Arbeiten durchgeführt. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2016 erneuert, was das Gebäude besonders attraktiv in Bezug auf die Energieeffizienz macht. In den Jahren 2023 und 2024 wurden zusätzlich folgende Arbeiten durchgeführt.

- Reparatur des Daches
- Austausch der Sanitärleitungen im Keller
- Erneuerung der Heizungsverteilung im Keller
- Malermäßige Instandsetzung von Fassade und Treppenhaus

- Fahrradstellplätze geschaffen
- Überdachte Müllplätze errichtet

Diese Wohnung verbindet hochwertige Ausstattung, eine Top-Lage und moderne Energieeffizienz – perfekt für ein komfortables Zuhause in Berlin.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Lage

LAGE

Die Wohnanlage befindet sich im pulsierenden Stadtteil Charlottenburg-Wilmersdorf, einem der begehrtesten Wohngebiete Berlins, das für seine grüne Umgebung, Ruhe und gleichzeitig zentrale Lage bekannt ist.

- **Infrastruktur:** Die Wohnung liegt nur einen kurzen Spaziergang vom berühmten Kurfürstendamm entfernt, der als eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Berlins gilt. Der Stadtteil bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu kleinen Boutiquen, sowie Cafés, Restaurants und Wochenmärkte. Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.
- **Grüne Umgebung:** In unmittelbarer Nähe befindet sich der Volkspark Wilmersdorf, eine weitläufige Grünanlage, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zur Entspannung einlädt. Der Park ist ein Highlight für Naturliebhaber und Familien.
- **Wohnqualität:** Die Umgebung zeichnet sich durch gehobene Wohnhäuser und eine gepflegte Nachbarschaft aus. Viele Gebäude wurden modernisiert oder befinden sich in sehr gutem Zustand, was den Stadtteil für anspruchsvolle Bewohner besonders attraktiv macht.

### Verkehrsanbindung

- U9 – S-Bahnhof Bundesplatz: 5 Gehminuten
- Stadtautobahn
- Buslinien

### Weitere Örtlichkeiten in unmittelbarer Umgebung:

- Rüdeshheimer Platz
- Prager Platz
- Volkspark Wilmersdorf
- Rudolph-Wilde-Park
- Bayrisches Viertel

### FAZIT

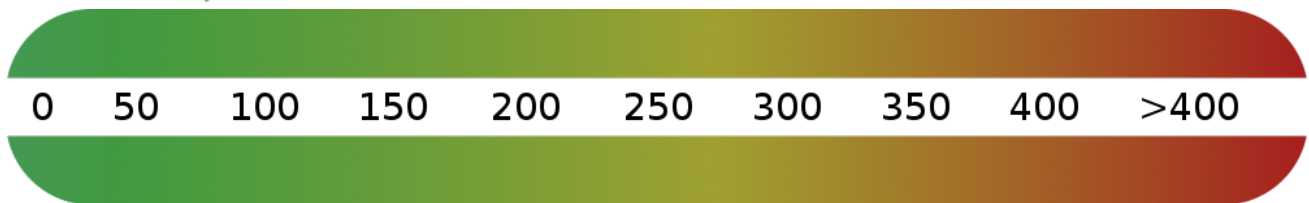
Mit der Kombination aus ruhiger Lage, grüner Umgebung und hervorragender Infrastruktur ist die Durlacherstraße eine perfekte Adresse für alle, die zentrales und dennoch naturnahes Wohnen in Berlin suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

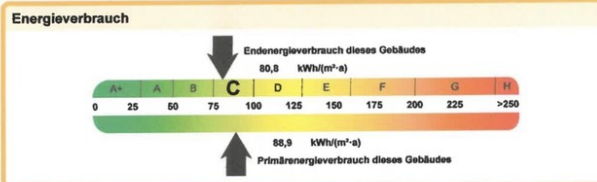


# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registrierungsnummer<sup>2</sup>      BE-2018-001903601      3

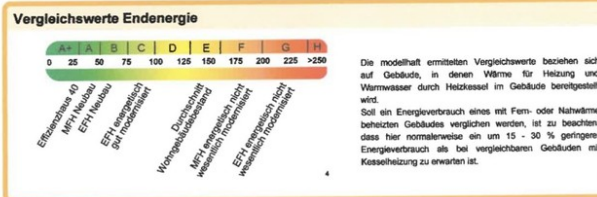


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes      80,8 kWh(m<sup>2</sup>-a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	256274	—	256274	1,14



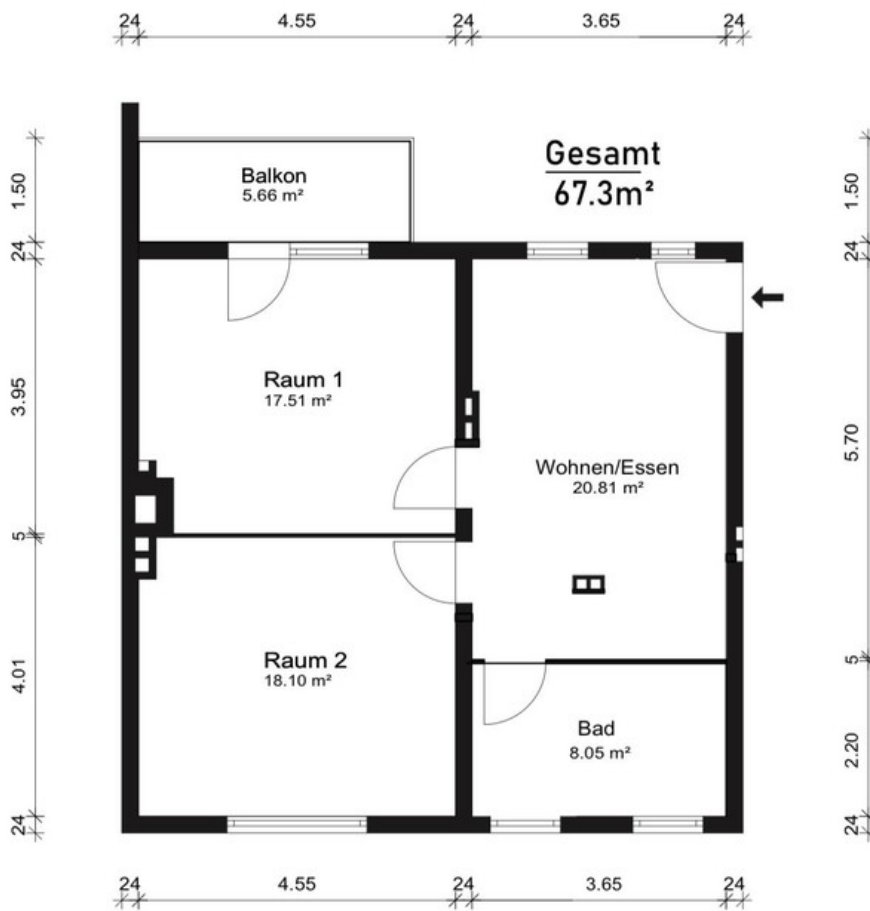
### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

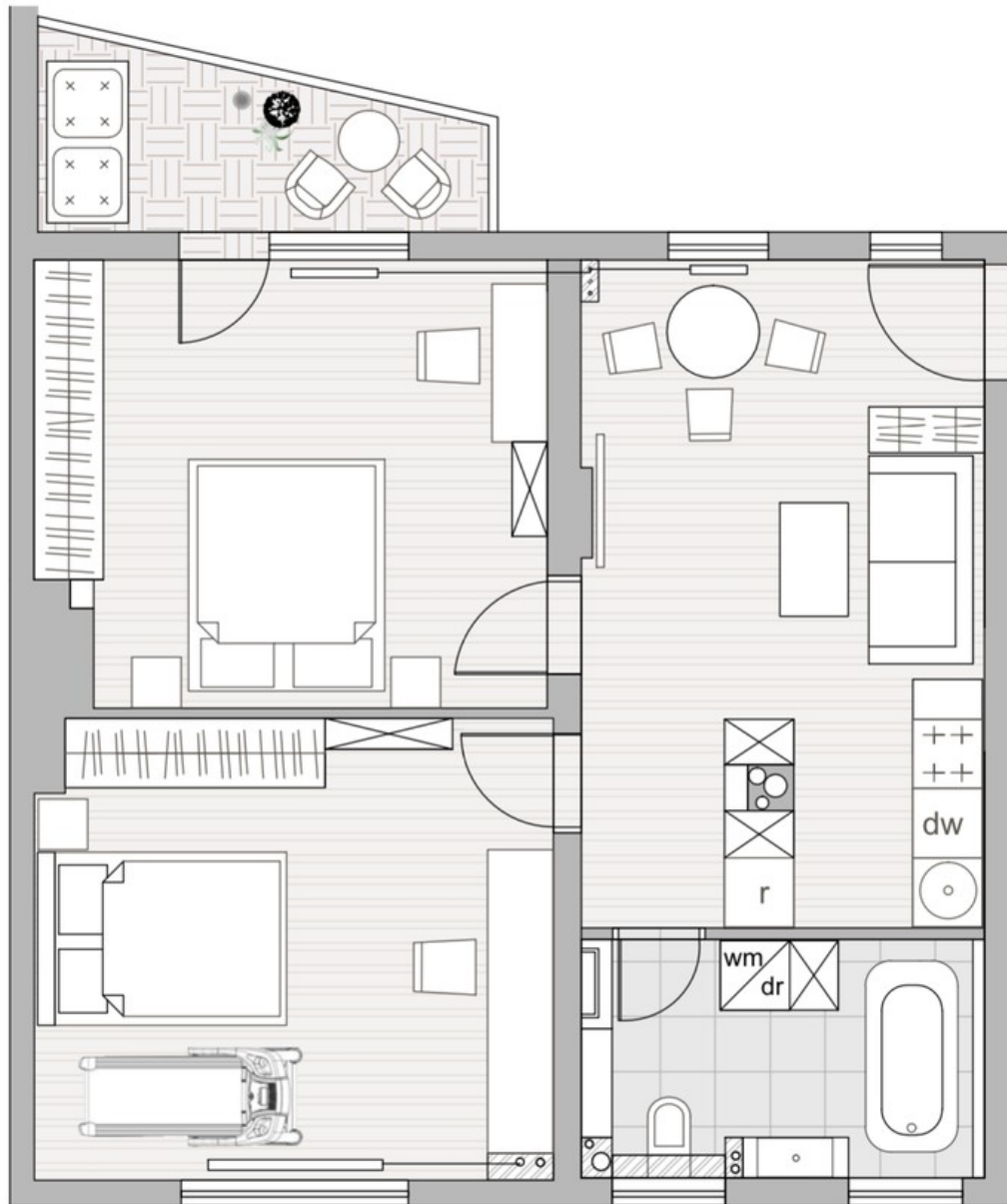
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandsuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Holzgerath Software, HE Verbrauchspass 3.3.32

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



FIRST FLOOR

APARTMENT LAYOUT FINAL