

## 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.

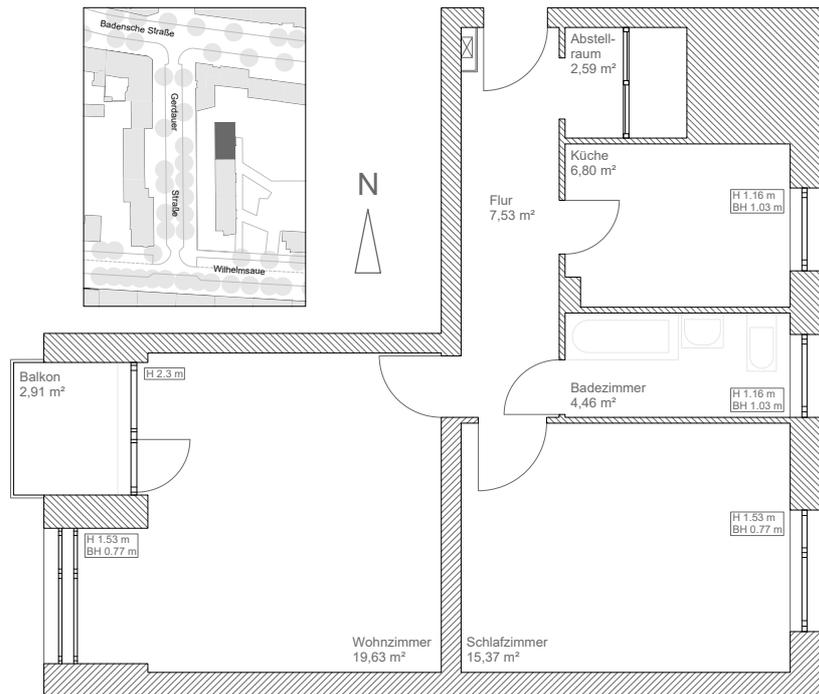
In der unmittelbaren Gegend gibt es zahlreiche Restaurants und Cafés, wie das gegenüber liegende Café Bistro Wili. Auch mit Einkaufsmärkten ist die Wilhelmsaue 5a gut versorgt, der nächste Einkaufsmarkt befindet sich 4 Minuten zu Fuß entfernt und ist 24 Stunden am Tag geöffnet.

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.





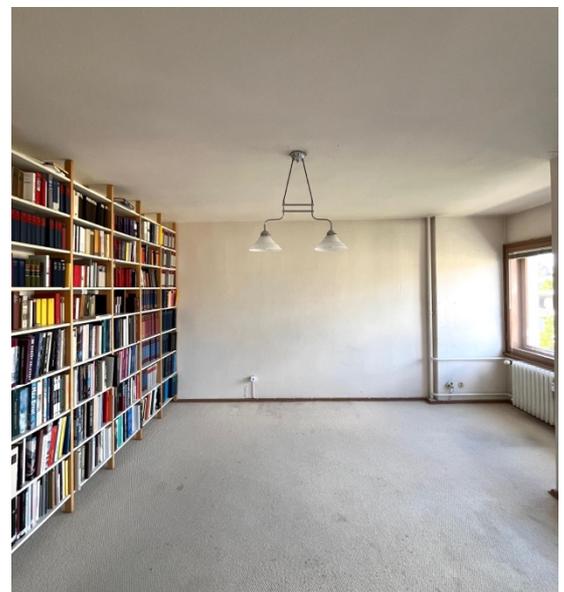
Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung mit Heizkörper in Küche, Bade-, Schlaf- und Wohnzimmer. Warmwassererzeugung über einen Vaillant Durchlauferhitzer (VED E 18/6 E). Fallrohr, Wassersteigleitung und Heizleitungen sind über dem Putz und unverkleidet. Die bauzeitliche elektrische Verteilung wurde 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.

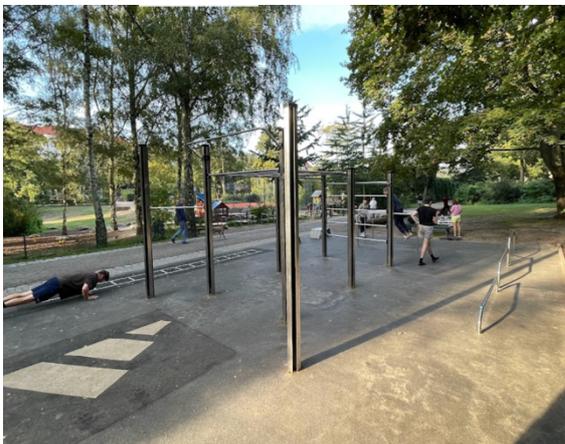
Ein Hausmeister kümmert sich vor Ort liebevoll um das Objekt.

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

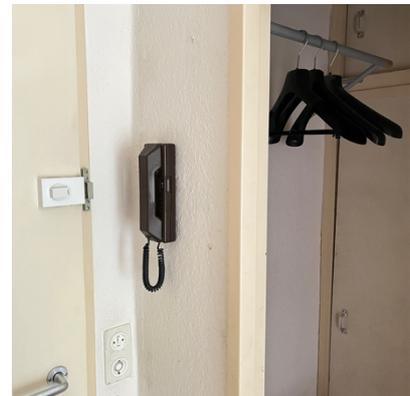
Etage: 5

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.

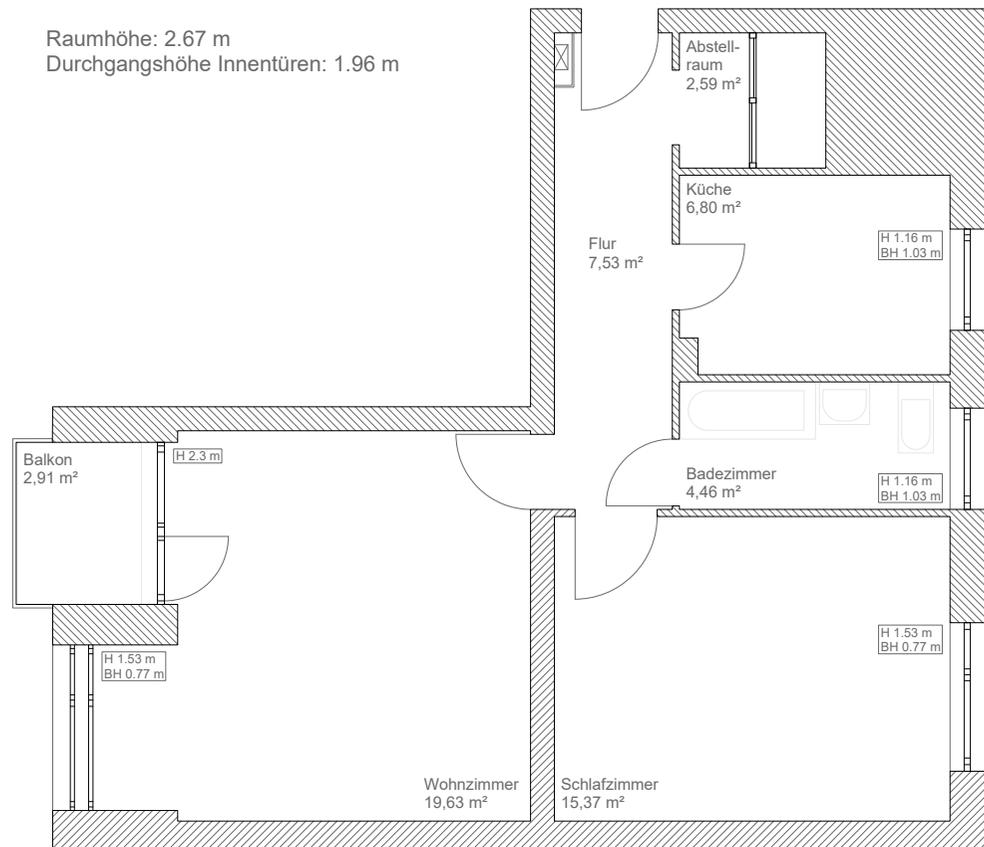
Vor einer Besichtigung bitten wir um die Zusendung eines Nachweises, dass der Kauf bzw. die Finanzierung der Wohnung realistisch ist. Hier reicht etwa eine Bestätigung der Bank / Kreditgeber, oder eine Auskunft des Steuerberaters, oder ähnlich. Ohne solch Nachweis können wir leider keine Besichtigungen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

