

 **499.000 €**  
Kaufpreis

 **63,23 m<sup>2</sup>**  
Größe

 **3**  
Zimmer

 **1**  
Badezimmer

Object-ID: VAG766

## Einziehen am Ku'damm: Bezugsfreie 3-Zimmer im Erstbezug nach Sanierung

10707 Berlin - Charlottenburg-Wilmersdorf

- ✓ Wohnung zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Gehoben
- ✓ Keller
- ✓ Serviced Living
- ✓ Home Sweet Home
- ✓ Objektzustand Erstbezug nach Sanierung
- ✓ Aufzug
- ✓ Einbauküche
- ✓ Cash Flow Optimiert

# Beschreibung der Immobilie

## Immobilien­details

Immobilienart:	Wohnung
Immobilientyp:	Etagenwohnung
Etage:	4 von 5
Wohnfläche:	63,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Baujahr:	1938
Letzte Renovierung:	10/2023 für Wohnung
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Kurzfristig ( Fertigstellung der Sanierungsarbeiten voraussichtlich Ende Oktober 2023, danach bezugsbereit. )



## Details zum Energieausweis

Datum der Erstellung:	ab 1. Mai 2014 (EnEV 2014)
Typ:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	150,2
Wesentlicher Energieträger:	KWK fossil
Baujahr Heizung:	1990

# Beschreibung der Immobilie

## Kosten

<b>Sofort-Kaufpreis:</b>	<b>525.000,00 €</b>	<b>8.303,02 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	499.000,00 €	7.891,82 €/m <sup>2</sup>
Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.	
Information zur Provision:	Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an RE Smart Invest GmbH, Skalitzer Straße 34, 10999 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rück abgewickelt werden.	

---

## Vermietung

Marktmiete:	1.630,70 €	(25,79 €/m <sup>2</sup> )
Wohnung:	Nicht vermietet	

# Objektbeschreibung

Eine strahlende Fassade, altherwürdige Charakteristik und moderne Akzente zeichnen das Wohnensemble aus. Dieses Apartment befindet sich im vierten Obergeschoss des Mehrfamilienhauses und besticht insbesondere auch durch die sehr gute Lage nahe des Adenauerplatzes.

Wichtig: Alle relevanten Informationen (vollständige Adresse, Bilder, Objektunterlagen, Zahlen und Daten, etc.) erhalten Sie direkt nach Kontaktaufnahme mit uns in unserem Dokumenten Center des Inserates.

#####  
#####

Beim Betreten der Wohnung findet man sich in einer zweigeteilten

Diele wieder. Zur Rechten befindet sich eines der Schlafzimmer, welches bspw. ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Zur linken Seite befinden sich das Badezimmer mit Wanne, separater Dusche und Fenster. Geradezu sind die zwei gegenüberliegenden Zimmer, ein großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche sowie ein weiteres Schlafzimmer. Der Einbau einer Küche ist optional möglich.

Die Wohnung wird vollständig saniert und bezugsfrei verkauft. Sie eignet sich daher perfekt für den Eigenbedarf oder lässt sich in kürzester Zeit an exklusive Interessenten neu vermieten.

# Ausstattung

- ++ Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- ++ Fertigstellung der Sanierungsarbeiten Ende 10/2023
- ++ Bezugsfrei - direkt einziehen oder exklusive Vermietung möglich
- ++ Helle Wohnung im 4 OG. mit Aufzug
- ++ Große Fenster und Nord-Süd-Achse
- ++ Einbauküche optional möglich
- ++ Eigenes großes Kellerabteil
- ++ Hochwertiges Tageslicht-Bad mit Wanne & separater Dusche
- ++ Top-Lage in ruhiger Seitenstraße unweit vom Ku'Damm
- ++ Sehr gepflegte Anlage die laufend instandgesetzt wird



## Lage

Wilmersdorf ist im Südwesten Berlins gelegen und gehört zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Die nördliche Grenze ist der weltbekannte Kurfürstendamm, auf welchem die Upper-Class aus aller Welt flaniert. Mit seinen Kiezen, wie dem Güntzelkiez oder dem Rheingauviertel in welchem auch die Künstlerkolonie liegt, lockte Wilmersdorf schon früher Persönlichkeiten wie

Bertolt Brecht an, der hier seine "Dreigroschenoper" verfasste.

Die zentrale Lage sowie die großartige Anbindung an den öffentlichen und den individual Verkehr sind zusätzliche Attribute, die den Ortsteil besonders attraktiv machen. So verlaufen die U-Bahnlinien 3, 7 und 9, die S-Bahnlinien 41, 42 und 46 sowie die Berliner Stadtautobahn A100 durch Wilmersdorf.

# Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

\*\*\*\*\*

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

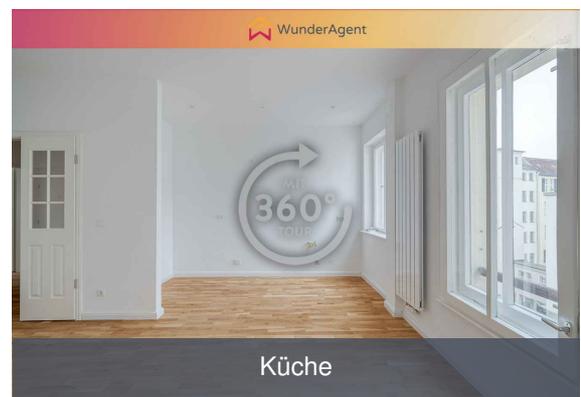
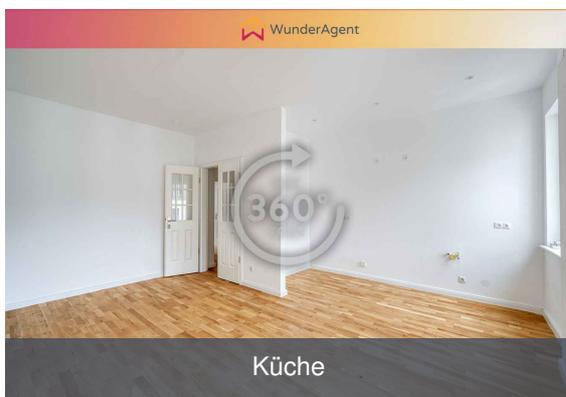
Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

\*\*\*\*\*

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte

Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

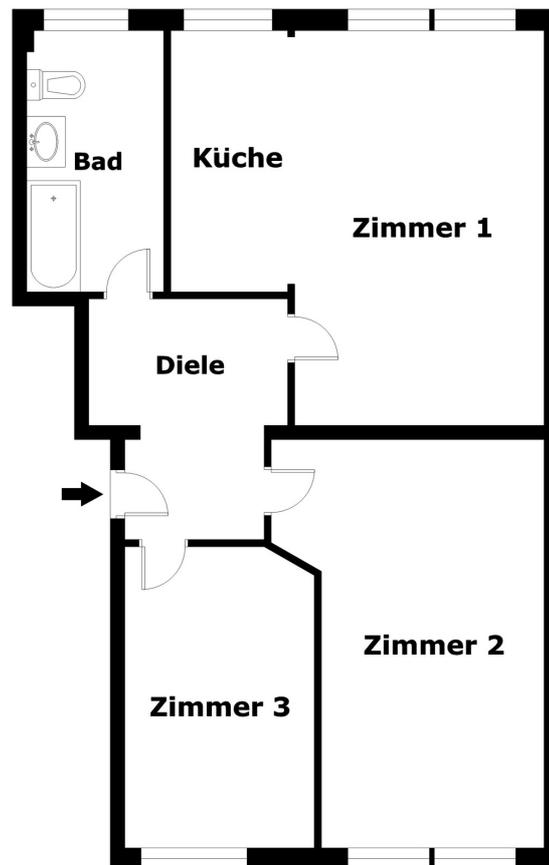
# Bilder







# Grundriss



Bei dem Grundriss handelt es sich um eine proportionale Skizze und nicht um Eine maßstabsgetreue Wiedergabe des Objekts. Die Maßangaben verstehen sich als Richtwerte ohne Garantie auf Richtigkeit.



Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen  
und entspannt in die Zukunft blicken

Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos**  
und **unverbindlich** und beraten Sie zu  
allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk



Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23

oder

[www.wunderagent.de/immobilienbewertung](http://www.wunderagent.de/immobilienbewertung)

Bekannt aus



ZEIT ONLINE



Haus & Grund  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.





**Wir beraten Sie gern.**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ [support@wunderagent.de](mailto:support@wunderagent.de)

☎ 0800 673 82 23

[www.wunderagent.de](http://www.wunderagent.de)

### Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.