

Denkmalsanierte 4 Zimmer Wohnung mit gehobener Ausstattung



Wiltbergstraße 90 Haus 30b

13125 Berlin-Buch

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

Scout-ID: 162831298
Objekt-Nr.: 25/56



brenta real

Ihr Ansprechpartner:

Brenta Real GmbH & Co. KG

Herr Philipp Stenzel

E-Mail: philipp.stenzel@brenta-real.de

Tel: +49 30 912029634

Mobil: +49 176 34249145

Web: <http://www.brenta-real.de>

Wohnungstyp:	Hochparterre
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1914
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergieverbrauch:	84,90 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	2014
Bezugsfrei ab:	01.01.2026
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Provision für Käufer: 3,57% inkl. MwSt.

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällt eine Maklerprovision für den Käufer in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19% an. Bitte beachten Sie, dass die Brenta Real GmbH & Co. KG auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig ist. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19%.



Wiltbergstraße 90

13125 Berlin-Buch

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	144,00 m ²
Kaufpreis:	699.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die Landhausgruppe im denkmalgeschützten Ludwig Hoffmann Quartier ist ein echtes Juwel im aufstrebenden Gesundheits- und Wissenschaftsstandort Berlin-Buch. Eingebettet in eine rund 100 Jahre alte, parkähnliche Anlage vereint das Ensemble historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und verleiht dem gesamten Areal ein unverwechselbares Flair.

In der Landhausgruppe befinden sich insgesamt 28 exklusive Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 62 und 193 Quadratmetern, alle mit Balkon oder Terrasse. Die drei repräsentativen Häuser liegen idyllisch am Waldrand und bieten gleichzeitig die Vorteile einer hervorragenden Verkehrsanbindung – die S-Bahnstation Buch ist nur wenige Minuten entfernt. Eigene Stellplätze direkt am Haus unterstreichen den Komfort des Ensembles.

Die hier angebotene Wohnung besticht durch eine großzügige Wohnfläche von 144 Quadratmetern, verteilt auf vier lichtdurchflutete Zimmer. Hochwertige Materialien und eine elegante Ausstattung schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, das edle Fischgräten-Echtholzparkett sorgt für eine warme Atmosphäre, und die Wände sind mit feinem Malervlies versehen. Die Küche und Bäder sind erstklassig ausgestattet – das Hauptbad verfügt über eine Badewanne, das Gäste-Bad über eine bodengleiche Dusche. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Stauraum.

Zwei großzügige Terrassen nach Süden und Norden laden zum Entspannen ein und ermöglichen den direkten Zugang zum gepflegten Gemeinschaftsgarten. Ein Stellplatz direkt neben dem Haus gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein Kinderspielfeld unmittelbar vor der Haustür macht das Wohnen hier besonders attraktiv für Familien und bietet den jüngsten Bewohnern Platz zum Spielen und Entdecken.

Abgerundet wird das Angebot durch einen etwa 30 Quadratmeter großen Kellerraum, der vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Hobbyraum oder für zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Die Landhausgruppe im Ludwig Hoffmann Quartier verbindet historische Eleganz mit modernem Wohnkomfort und bietet ein einzigartiges Wohnumfeld in einer der grünsten Lagen Berlins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

Deckenhöhe ca. 3,20 m
Historische Doppelkastenfenster
Fußbodenheizung
Fischgräten-Echtholzparkett
Einbauküche mit Umluftsystem
Hochwertige Fliesenausstattung
Hauptbad mit Badewanne
Gäste-Bad mit Dusche
Waschmaschinenanschluss
Deckenspot
Video-Türsprechanlage

Abstellkammer
KFZ-Stellplatz
Zwei große Terrassen
Kellerraum (ca. 30 m²)
Gemeinschaftskeller

Lage:

Die Immobilie befindet sich im charmanten Stadtteil Berlin-Buch. Dieser Standort bietet eine harmonische Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung, ideal für Familien und Berufspendler. Berlin-Buch ist bekannt für seine exzellente medizinische Infrastruktur, zu der das renommierte Helios Klinikum Berlin-Buch sowie diverse Forschungseinrichtungen und Gesundheitsdienstleister zählen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe und decken den täglichen Bedarf ab.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der S-Bahnhof Buch, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bietet eine direkte Verbindung zum Berliner Stadtzentrum (S-Bahn-Linie S2). Ergänzt wird dies durch mehrere Buslinien in der Umgebung, die eine bequeme Verbindung zu weiteren Stadtteilen und U-Bahn-Stationen gewährleisten. Die Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A10 (Berliner Ring) sind mit dem Auto schnell erreichbar und bieten eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Naturliebhaber und Erholungssuchende finden im nahegelegenen Schlosspark Buch, einem historischen Landschaftspark, zahlreiche Spazier- und Radwege. Das angrenzende Naturschutzgebiet Bucher Forst lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Naturbeobachtungen ein. Sportbegeisterte können auf verschiedene Sportvereine und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung zurückgreifen, darunter Tennisplätze, Fitnessstudios und Schwimmbäder.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Auch das Angebot an außerschulischen Aktivitäten ist vielfältig, sodass Kinder und Jugendliche optimal gefördert werden können.

Sonstiges:

Das Exposé samt Adresse finden Sie auf unserer Webseite unter: www.brenta-real.de/#immobilien

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage einen 360°-Rundgang zur Verfügung.

Die Ausstattungsbeschreibung versteht sich nicht als Beschaffensvereinbarung. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Wiltbergstraße 90
13125 Berlin-Buch

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Landhausgruppe



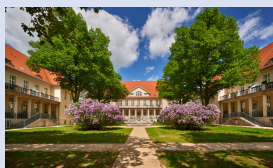
Eingang



Flur-Eingang



Gäste-Bad



Wiltbergstraße 90
13125 Berlin-Buch

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Hauptbad



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

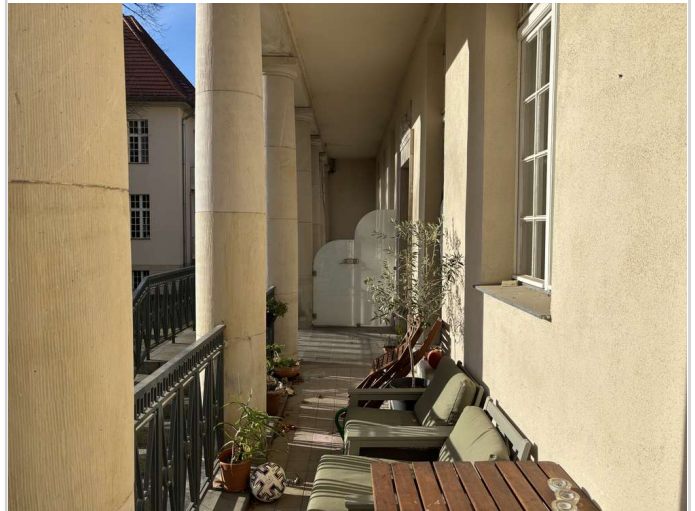


Wiltbergstraße 90
13125 Berlin-Buch

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Küche



Terrasse Süden



Terrasse Süden



Ausblick Terrasse Süd



Wiltbergstraße 90
13125 Berlin-Buch

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Terrasse Nord



Zugang Terrasse Nord



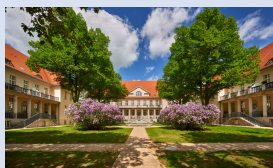
Wiltbergstraße 90

13125 Berlin-Buch

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

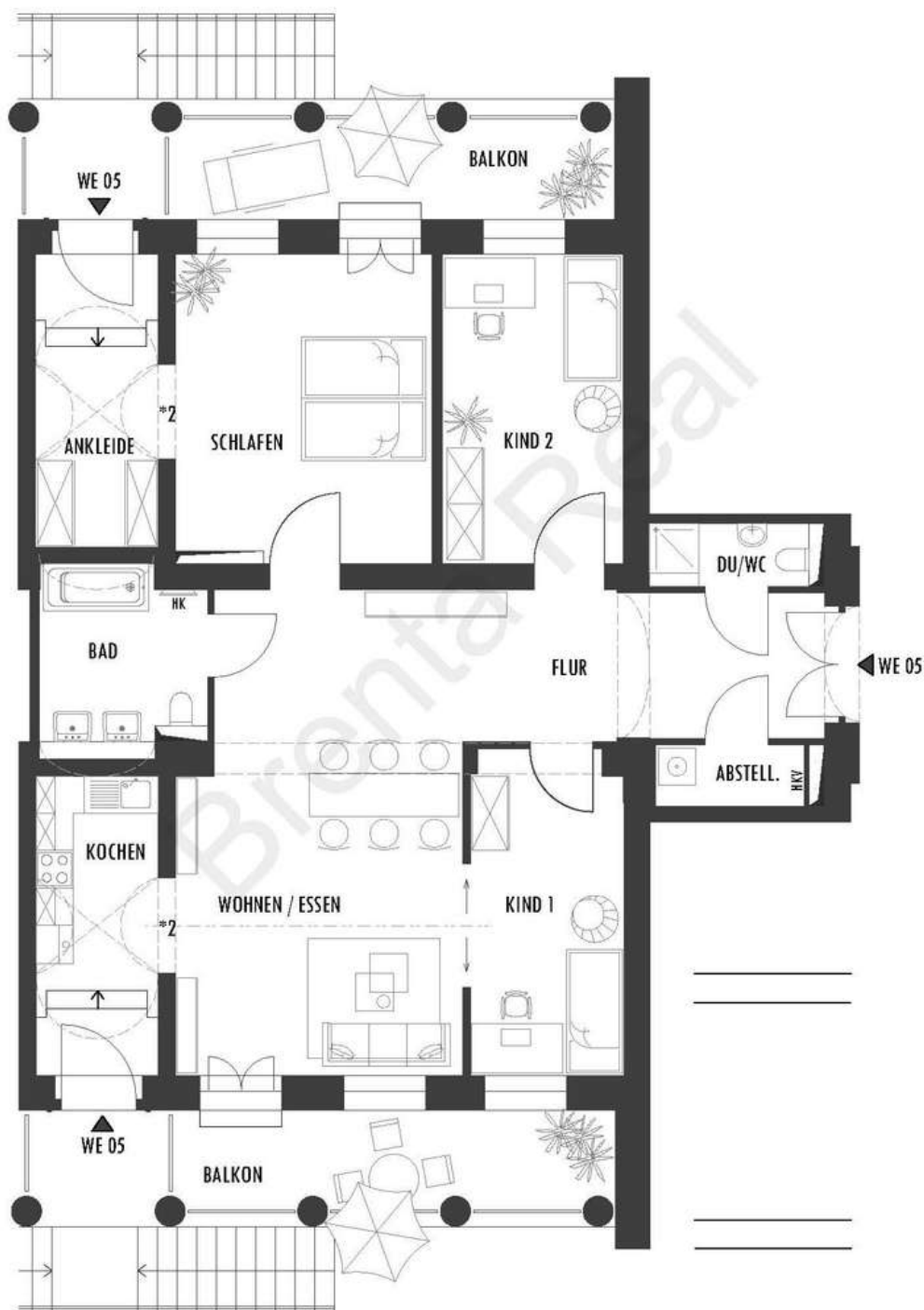


Kellerraum

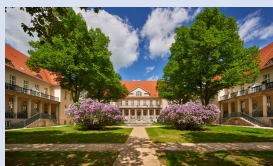


Wiltbergstraße 90
13125 Berlin-Buch

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Grundriss 30.05 - LHQ



Wiltbergstraße 90
13125 Berlin-Buch

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

