



PREISMEYER

Ruhige vermietete 85 m<sup>2</sup> Altbauwohnung

Mit Balkon und Grünblick

in Schmargendorf am Rüdesheimer Platz

Laubenheimer Str. 35

Ruhiglage  
Vermietet  
Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis 390.000 €  
3 Zimmer Balkon  
Wannenbad mit Fenster  
Großzügiger grüner Hof





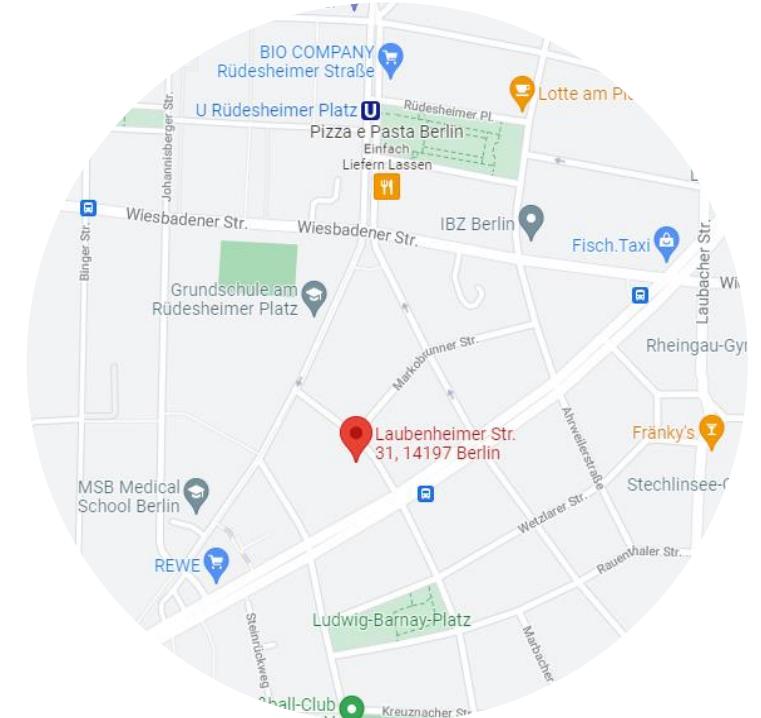
PREISMEYER

## Lage

Die Laubenheimer Straße ist in Wilmersdorf im Ortsteil Schmargendorf an der Grenze zu Friedenau belegen. Die Wohnlage ist seit jeher sehr beliebt, da sie sowohl Ruhe, eine grüne Umgebung, schöne Geschäfte für den täglichen Bedarf als auch Nähe zur City bietet. Die Hausnummer 31 liegt auf dem Teilstück zwischen Südwestkorso und Rüdesheimer Straße in einer sehr ruhigen Anwohnerstraße.

Der Stadtring ist in 3 Richtungen in wenigen Autominuten erreichbar, die Adresse liegt zwischen den U-Bahnhöfen Rüdesheimer und Breitenbachplatz (jeweils 5-6 Gehminuten) und durch den Südwestkorso führen die Buslinien 101, 248 und der N3 (1 Gehminute).

In 5 Gehminuten ist auch der Rüdesheimer Platz mit seinem stadtbekannten Wein- und Winzerfest zu erreichen. Supermarkt, Bäcker und Bio-Läden liegen in fußläufiger Nähe, die Schlossstraße mit vielen Geschäften und Shopping Malls erreichen Sie in 15 Minuten zu Fuß oder in 5 Minuten mit dem Auto.



Hauptbahnhof	25 Automin.
Boulevard Berlin (Mall)	6 Automin.
Zum Botanischer Garten	9 Automin.
Zur Schloßstraße	5 Automin.
Zum Stadtpark Steglitz	5 Fußmin.
Freie Universität	5 Automin-



PREISMEYER

## Die Wohnung 45

Die 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines gut gepflegten Wohnhauses. Sie ist nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung.

Die Wohnung wurde regelmäßig renoviert und befindet sich in einem guten Zustand. Die Räume sind sehr gut belichtet und sind alle separat begehbar. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne.

Die große Küche bietet Platz für einen Esstisch.

Der Balkon liegt zur Straßenseite, während das Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

Die Warmmiete beträgt 944,45 EUR / Monat. Die Nettomieteinnahme beträgt 678,45 EUR / Monat.

Das gesamte Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt 356,16 €/Monat.



Laubenheimer Straße

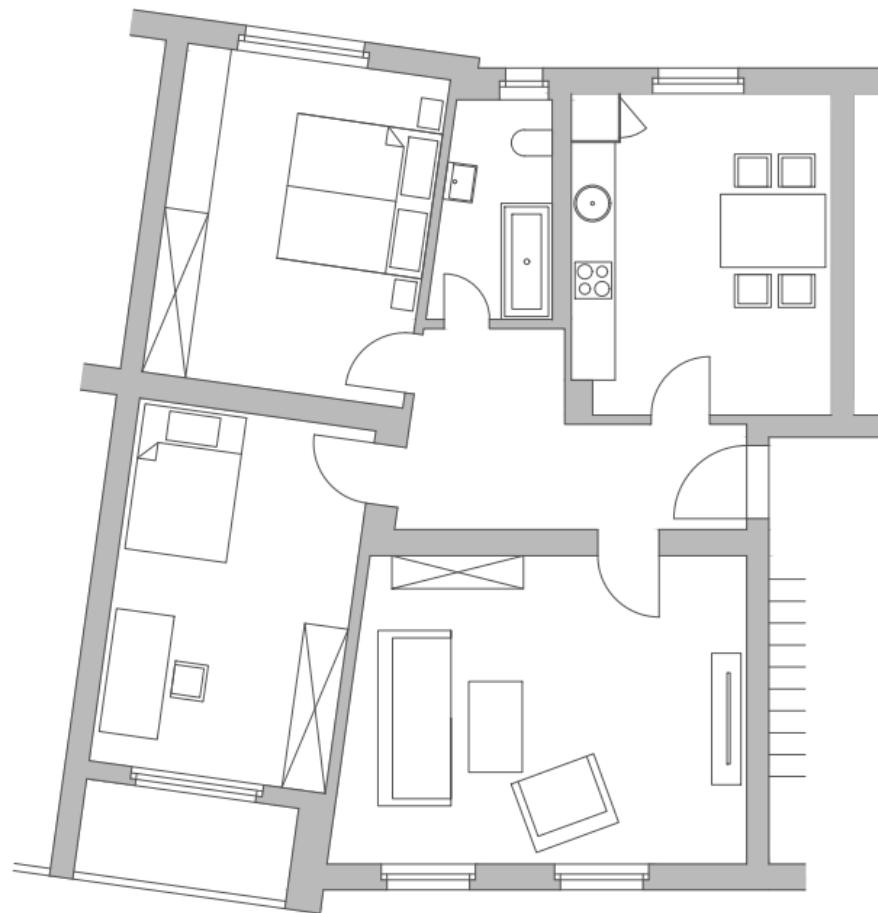


Rüdesheimer Platz



PREISMEYER

Grundriss WE 45





PREISMEYER

## Kennzahlen WE 45

Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>

Warmmiete 944,45 €

Hausgeld (inkl. Instandhaltungsrücklage) 365,16 €

Kaufpreis 390.000 €

Bei Kaufinteresse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins  
wenden Sie sich bitte an:

Preismeyer Verwaltungs GmbH  
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

**Herrn Eldar Shevach**  
Tel: +49(0) 160 93 16 80 82  
Email: [info@preismeyer.com](mailto:info@preismeyer.com)



*Ausblick aus der Wohnung*