

Exposé

Wohnung in Berlin

Barriere- und bezugsfreie moderne 2-Zimmer-Wohnung mit direktem Dahmeblick



Objekt-Nr. OM-385027

Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

12557 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	50
Hausgeld mtl.	385 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die komfortable, gepflegte Wohnung ist im 2. OG einer Stadtvilla (Baujahr 2016) in einer ruhigen abgeschlossenen Eigentumswohnanlage mit Bootssteg und Tiefgarage direkt an der Dahme gelegen. Von allen Fenstern und von Balkon aus hat man Blick auf die Dahme und eine Baumgruppe.

Die 78 m² große Wohnung besteht aus 2 Zimmern mit integrierter Küche, einem Flur, einem Bad, einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einem zusätzlichen separaten Keller. Die Wohnung ist barrierefrei mit dem Aufzug zu erreichen, der auch in den Keller und die Tiefgarage fährt.

Ausstattung

- Wohn- und Schlafzimmer, Flur und Abstellraum mit Parkett
- Einbauküche gefliest mit Induktionsherd, Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine und Dampfgarer
- Badezimmer gefliest mit barrierearmer Dusche, Wanne, Badunterschrank, Handtuchtrockner und Duschtoilette
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Elektrische Jalousien für alle Fenster
- Balkon mit automatisch ein- und ausfahrbarer Markise
- Barrierefreier Aufzug bis zum Keller und in die Tiefgarage
- Fahrradabstellräume
- Eingezäunte Wohnanlage mit gesicherten Zugangstoren für Fahrzeuge und Personen
- Tiefgaragenstellplatz kann angemietet werden
- Bootsanlegeplatz kann angemietet werden

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Nachbarn sind angenehm, freundlich und hilfsbereit.

Es gibt einen direkten Zugang zu einem begehbaren Bootssteg mit weitem Dahmeblick.

Der Pres versteht sich als Verhandlungsbasis. Enthalten sind die Einbauküche, die Duschverkleidung, der Badunterschrank, die Duschtoilette und die funkgesteuerte Balkonmarkise. Eine Infrarotkabine kann ggf. übernommen werden. Die Besichtigung der Wohnung ist nach Anmeldung am nächsten Tag möglich.

Lage

In der unmittelbaren Umgebung gibt es drei Discounter (EDEKA, REWE und Netto) sowie eine Apotheke, einen Friseur, eine Poststelle, einen Blumenhandel, mehrere Allgemeinmediziner und Fachärzte, Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Haltestelle "Dregerhoffstraße" der Tramlinie 68 befindet sich unmittelbar vor dem Eingangstor der Wohnanlage. Die Fähre F12 nach Grünau ist mit der Tram 68 und fußläufig zu erreichen. Nach 25 Minuten Spaziergang Richtung "Langer See" ist das Möllhausenufer mit Blick auf die Regattastrecke Grünau und das Strandbad Wendenschloss erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eigener Bootssteg an der Dahme

Exposé - Galerie



Balkon-Ansicht der Stadtvilla



Seitenansicht der Stadtvilla

Exposé - Galerie



Bodentiefe Fenster in 2 Zimm.



Schlafzimmer mit Dahmeblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Dahmeblick



Einbauküche im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Insel



Durchgang zum Flur

Exposé - Galerie



Bad mit Handtuchrockner

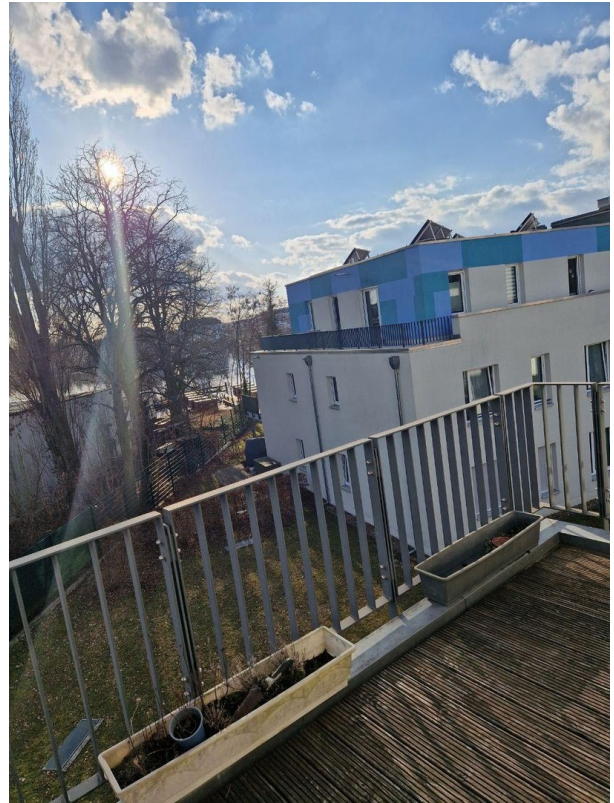


Badewanne u. Duschtoilette

Exposé - Galerie



Barrierefreie Dusche



Blick rechts vom Balkon



Bootssteg Blick nach Grünau

Exposé - Galerie

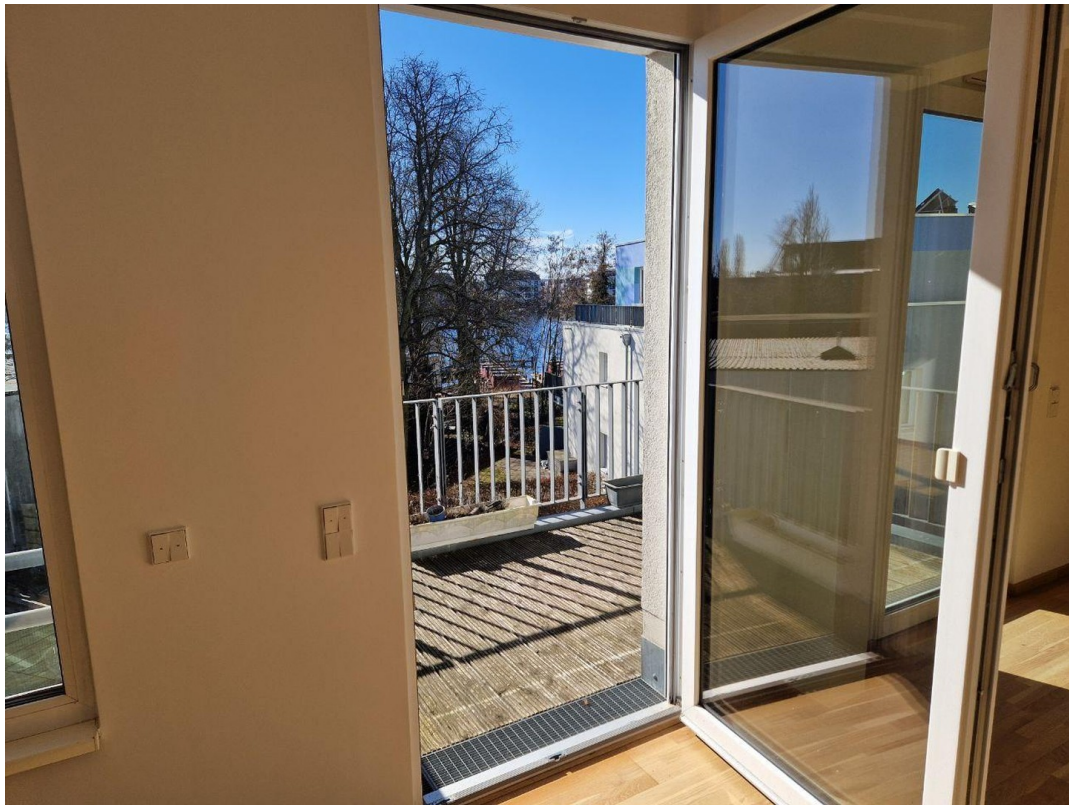


Wohnzimmer von Küche aus

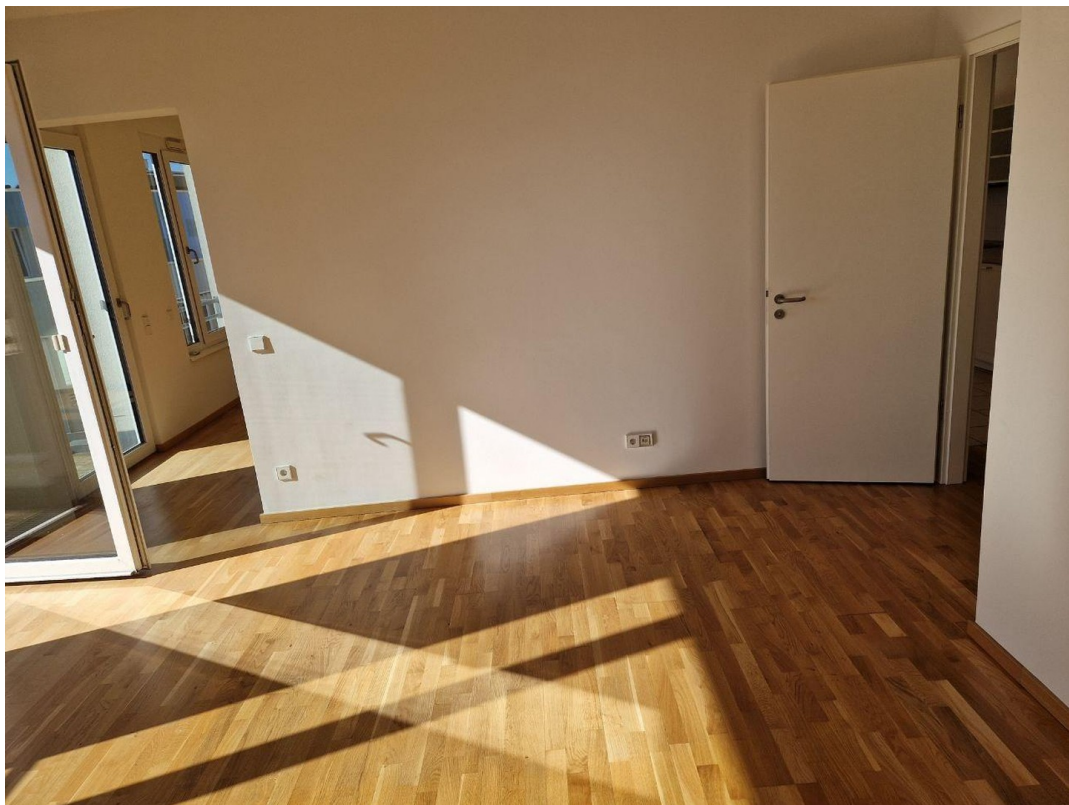


Balkonblick auf Dahme

Exposé - Galerie



Bodentiefee Schlafzimmerefenst.



Schlafzimmer mit Tür

Exposé - Galerie



Schlafzimmer vom Eingang



Schlaf-u. Wohnzim. vom Flur

Exposé - Galerie



Blick von der Eingangstür

This architectural floor plan shows a residential unit with the following rooms and features:

- Balkon:** Located at the top of the plan.
- Schlafen:** A large bedroom area on the left side.
- Wohnen:** A large living area on the right side.
- Bad UHD:** A bathroom with a bathtub, located at the bottom left.
- Kochen:** A kitchen area located at the bottom right, featuring a sink (GS) and a stove.
- Flur UHD:** A central hallway connecting the rooms.
- Gard.:** A wardrobe area adjacent to the hallway.
- AR UHD:** A storage or utility area near the entrance.

The plan includes numerous dimensions for walls, openings, and furniture placement. Key dimensions include:

- Overall width: 6.50m (650cm)
- Overall depth: 5.43m (543cm)
- Bedroom width: 4.61m (461cm)
- Living area width: 5.43m (543cm)
- Bathroom width: 1.70m (170cm)
- Kitchen width: 1.95m (195cm)
- Hallway width: 1.20m (120cm)

Other labels include "BRH 0.00", "BRH 1.2", "IT 34", "IT 36", "IT 38", "IT 39", "IT 40", "IT 41", "IT 42", "IT 43", "IT 44", "IT 45", "IT 46", "IT 47", "IT 48", "IT 49", "IT 50", "IT 51", "IT 52", "IT 53", "IT 54", "IT 55", "IT 56", "IT 57", "IT 58", "IT 59", "IT 60", "IT 61", "IT 62", "IT 63", "IT 64", "IT 65", "IT 66", "IT 67", "IT 68", "IT 69", "IT 70", "IT 71", "IT 72", "IT 73", "IT 74", "IT 75", "IT 76", "IT 77", "IT 78", "IT 79", "IT 80", "IT 81", "IT 82", "IT 83", "IT 84", "IT 85", "IT 86", "IT 87", "IT 88", "IT 89", "IT 90", "IT 91", "IT 92", "IT 93", "IT 94", "IT 95", "IT 96", "IT 97", "IT 98", "IT 99", "IT 100".

- Masse, Flächen ohne Putzabzug!**

Seite 15/15