

Exposé

Wohnung in Berlin

Kernsanierte 3-Zimmerwohnung mit Loggia + TG-Stellplatz in Bestlage Berlin-Wannsee



Objekt-Nr. OM-415591

Wohnung

Verkauf: **665.000 €**

Hugo-Vogel-Straße 34
14109 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	596 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hochwertig sanierte & sehr helle Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus den 1970er Jahren auf einem ca. 4.500 qm großen Grundstück mit altem Baumbestand und Spielmöglichkeiten für Kinder.

Aufgrund der versetzten Bauweise der Gebäudekörper gibt es keinen direkten Kontakt zur Nachbarwohnung; die Wohnung liegt damit in der obersten Etage sehr ruhig und ungestört und ist gleichzeitig sehr hell.

Die Wohnung verfügt über:

- circa 91 m² Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Tageslichtbad
- Gäste WC
- Balkon

Schlafzimmer und Wohnzimmer verfügen über nahezu raumbreite Fenster. Die anderen Fenster lassen aufgrund ihrer Größe viel Licht in die Wohnung und ermöglichen einen schönen Ausblick ins Grüne.

Eckdaten der Wohnung:

- 2 Schlafzimmer
- 1 großzügiges Wohnzimmer
- Küche: ehemals geschlossener Küchenbereich wurde geöffnet und ermöglicht nun nach Wunsch eine moderne Küchengestaltung (siehe Planvarianten)
- Tageslichtbad und Gäste WC
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz
- Abschließbares Kellerabteil

Ausstattungsmerkmale der Wohnung:

- alle Fenster wurden gegen neue, energiesparende 3-fach verglaste Fenster ausgetauscht
- es wurden neue, effizientere Heizkörper installiert
- alle Frischwasser- und Abwasserstränge getauscht
- neue Elektrik mit JUNG LS990 Schalterprogramm inklusive Medienschränk und Datenverkabelung in den Zimmern
- neu verlegter Eichenparkettboden
- Wände hochwertig gespachtelt und gemalert
- Feinsteinzeug und hochwertige Badkeramik in Bad und Gäste WC
- elektrische Fußbodenheizung im Bad und Handtuchtrockner im Gäste WC
- Walk-In Dusche mit Glastrennwand und Regenschauer-Duschkopf
- Doppelwaschtisch

- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad
- Video-Gegensprechanlage, Wohnungseingangstür mit Sicherheitsschließung

Sonstige Merkmale:

- Fahrradkeller
- Hobbyraum im Keller
- zusätzlich Waschkraum im Keller

Ausstattung

Zur Kernsanierung:

Die Wohnung wurde hochwertig saniert und befindet sich damit hinsichtlich Elektrik, der Stränge und der Bäder und Ausstattung auf dem aktuellen Stand.

Energie und Nachhaltigkeit:

Fenstertausch:

In der Wohnung wurden sämtliche Fenster und Balkontüren gegen moderne, dreifach verglaste Fenster ausgetauscht. Dies sorgt für eine deutliche Reduktion von Wärmeverlusten und einen verbesserten Schallschutz.

Tausch Heizkörper:

Außerdem wurden im Rahmen der Sanierung der Wohnung neue Heizkörper installiert, die eine effiziente Wärmeabgabe ermöglichen und somit auf moderne Heiztechnik abgestimmt sind.

Die Eigentümergemeinschaft hat in der letzten Eigentümerversammlung beschlossen, die in die Jahre gekommen Ölheizung durch eine zeitgemäße Brennwertheizung zu ersetzen. Dies wird planmäßig in 2026 erfolgen.

Bereits in der Vergangenheit wurde das Dach mit einer hochwertigen Wärmedämmung versehen, was einen wesentlichen Beitrag zur energetischen Qualität des Gebäudes geleistet hat.

Der vorliegende Energieausweis basiert noch auf dem Zustand vor den genannten Modernisierungen in der Wohnung und dem Tausch der Heizung sowie auf einem nutzerintensiven Heizverhalten der Voreigentümer. Vor dem Hintergrund der erfolgten und beschlossenen Maßnahmen ist künftig von einem niedrigeren Energieverbrauch auszugehen, als im Energieausweis ausgewiesen.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Wohngeld der Wohnung beträgt inkl. des Zuführungsanteils zur Instandhaltungsrücklage 596 EUR/Monat.

Lage

Die Wohnung befindet sich an einer ruhigen, begrünten Anliegerstraße in einer etablierten Villengegend in zentraler Lage von Wannsee.

Wannsee ist eine der exklusivsten & begehrtesten Wohnadressen Berlins.

Lediglich 400 m entfernt befindet sich der Düppeler Forst, ein weitläufiges Waldgebiet, während in wenigen Gehminuten der Große Wannsee erreichbar ist.

In der nahen Umgebung ist alle relevante Infrastruktur zu erreichen:

Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie, Apotheken, Kindertagesstätten und Schulen zB.

Die Wohnung ist gut an Bus, S-Bahn (S1 und S7 Richtung Berlin und Potsdam) und Autobahn (A 115 oder den Berliner Ring (A10)) angebunden.

So sind Berliner City oder Potsdam in kurzer Zeit zu erreichen: Regionalbahn ab Station Wannsee nach Berlin Zoologischer Garten in c. 10 Minuten, Berlin-HBF in c. 17 Minuten & mit dem Auto zum Kurfürstendamm in c. 20 Minuten.

Der Flughafen BER ist in c. 35 Minuten erreichbar.

So kombiniert Wannsee einen hohen Freizeit- und Erholungswert vor der Haustür mit einer schnellen Anbindung an die Metropole Berlin und Potsdam.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	199,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht Haus 2

Exposé - Galerie



Ansicht Haus Eingang



Ansicht Garten 1

Exposé - Galerie



Ansicht Garten 2



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Küche/Flur + Garderobennische

Exposé - Galerie



Küche/Flur



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3

Exposé - Galerie



Bad 4



Bad 5

Exposé - Galerie



Gäste WC 1



Gäste WC 2

Exposé - Galerie



Balkon



Sicht ins Grüne

Exposé - Galerie



Küche Visualisierung 1



Küche Visualisierung 1

Exposé - Galerie



Küche Visualisierung 1



Küche Visualisierung 1

Exposé - Galerie

VARIANTE 1 - VISUALISIERUNGEN



Küche Visualisierung 1

VARIANTE 2 - VISUALISIERUNGEN



Küche Visualisierung 2

Exposé - Galerie



Küche Visualisierung 2



Küche Visualisierung 2

Exposé - Galerie



Küche Visualisierung 3



Küche Visualisierung 3

Exposé - Galerie



Küche Visualisierung 3



Hugo-Vogel-Straße

Exposé - Grundrisse

