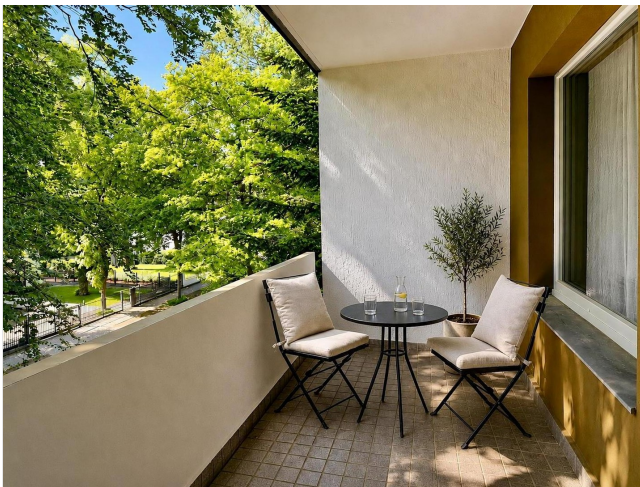


# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Wannsee · Erstbezug nach Kernsanierung · 3-Zi-  
Wohnung mit Süd-West-Balkon im Grünen ·  
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-415591

### Wohnung

Verkauf: **559.000 €**

Hugo-Vogel-Straße 34  
14109 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	591 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in einer der gefragtesten Wohnlagen Berlin-Wannsees. Süd-West-Balkon und raumbreite Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen weiten Blick in den alten Baumbestand der gewachsenen Gartenanlage.

Auf rund 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem, geöffnetem Küchenbereich, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und befindet sich heute auf Neubau-Niveau. Da der Küchenbereich offen gestaltet wurde, lässt sich die individuelle Wunschküche frei planen – eine professionelle Planvariante liegt vor und kann auf Wunsch übernommen werden.

Durch die versetzte Bauweise der beiden Gebäude grenzt die Wohnung in der obersten Etage an keine direkte Nachbarwohnung. Das schafft eine besonders ungestörte Wohnatmosphäre bei gleichzeitig viel Tageslicht von mehreren Seiten.

Die Wohnanlage selbst ist ein kleiner Park: rund 4.500 m<sup>2</sup> parkartig angelegt, mit altem Baumbestand, ruhigen Aufenthaltsflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder. Diese geschützte Grünfläche bildet zugleich die Wohnumgebung Wannsees ab, in der die Wohnung steht – einer Villenlage mit denkmalgeschützter Nachbarbebauung aus der Vor- und Nachkriegszeit.

Die Wohnung eignet sich besonders für Paare oder kleine Familien, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an Berlin und Potsdam suchen. Sie ist lastenfrei und sofort übergabefähig.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Wohnung im Detail:

- 3-fach-Wärmeschutzfenster Kömmerling (Uw 0,88), Tausch 2025
- Neue Markenheizkörper (Buderus), Tausch 2025
- Wasser- und Abwasserleitungen vollständig erneuert – einschließlich der in die Wohnung führenden Stränge
- Komplett erneuerte Elektrik mit JUNG LS990 Schalterprogramm, Medienschränk und Datenverkabelung in allen Zimmern
- Eichenparkettboden, neu verlegt
- Walk-In-Dusche mit Glastrennwand und Regendusche, Doppelwaschtisch
- Feinsteinzeug und hochwertige Badkeramik in Bad und Gäste-WC
- Elektrische Fußbodenheizung im Bad, Handtuchtrockner im Gäste-WC
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad
- Wände hochwertig gespachtelt und gestrichen
- Video-Gegensprechanlage, Sicherheitsschließung an der Wohnungseingangstür

Modernisierung der Wohnanlage:

Die Eigentümergemeinschaft hat ein umfangreiches Modernisierungspaket für das Gebäude beschlossen: Erneuerung der Heizungsanlage durch eine moderne Brennwertanlage (Energieeffizienzklasse A), Einbau von Strangabsperrenten, die künftige Reparaturen ohne Entleerung der Gesamtanlage ermöglichen, sowie Erneuerung der Kellerleitungen in beiden

Häusern. Das Dach wurde bereits saniert. Die anteiligen Sonderumlagen für diese Maßnahmen werden vom Verkäufer übernommen.

Zur Wohnanlage gehören außerdem:

- Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)
- Abschließbares Kellerabteil, ca. 10 m<sup>2</sup>
- Fahrradkeller, Hobbyraum und zusätzlicher Waschraum im Keller
- Rund 4.500 m<sup>2</sup> parkartige Gemeinschafts-Gartenanlage

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Diese Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten. Die in Berlin übliche Käufercourtage von 3,57 % entfällt – das entspricht einer Ersparnis von rund 21.000 €.

Der Verkäufer übernimmt die anteiligen Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft für die laufende Modernisierung (Heizungsanlage, Strangabsperrventile, Kellerleitungen). Der Käufer profitiert damit von einer fertig modernisierten Wohnanlage, ohne diese Investitionen selbst tragen zu müssen.

Hausgeld: 591 € pro Monat, inklusive Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Die laufenden Betriebskosten liegen damit auf einem für eine professionell verwaltete Wohnanlage dieser Größe marktüblichen Niveau.

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis, Klasse F, 199 kWh/m<sup>2</sup>a) bezieht sich auf den Zustand vor Modernisierung sowie auf das Heizverhalten der Voreigentümerin. Nach dem Tausch von Fenstern, Heizkörpern und Heizungsanlage ist gegenüber dem unmodernisierten Zustand eine spürbare Heizkostensparnis zu erwarten (überschlägig 300–500 € pro Jahr, je nach Heizverhalten) – mit entsprechender Wirkung auf das künftige Hausgeld. Bei einer zukünftigen Neuerstellung des Energieausweises ist eine Verbesserung der Effizienzklasse zu erwarten.

Hinzu kommt: Fenster, Heizkörper und Heizungsanlage sind im neuen Zustand aufeinander abgestimmt – ein Vorteil, der dem künftigen Eigentümer eigene Modernisierungsmaßnahmen erspart und den langfristigen Werterhalt der Wohnung stützt.

Die Galerie enthält Visualisierungen und virtuelle Möblierungen zur Veranschaulichung der Wohnmöglichkeiten. Maßgeblich ist der reale Zustand der Wohnung.

Die Wohnung ist lastenfrei und sofort übergabefähig.

## Lage

Die Wohnung liegt an einer ruhigen, begrünten Anliegerstraße in einer etablierten Villengegend im Herzen von Wannsee – einer der exklusivsten Wohnadressen Berlins. Mehrere Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft stehen unter Denkmalschutz – ein Indikator für die historische und architektonische Qualität des Quartiers.

Lebensqualität speist sich aus Wasser- und Waldreichtum: lediglich 400 m zum Düppeler Forst, in wenigen Gehminuten ist der Große Wannsee erreichbar, Schlachtensee und Grunewald liegen in der Nähe.

Anbindung:

- S-Bahnhof Wannsee (S1, S7): zum Berliner Hauptbahnhof in ca. 25 Minuten
- Regionalbahn ab Wannsee: Bahnhof Zoo in ca. 10 Minuten
- Mit dem PKW: Kurfürstendamm in ca. 20 Minuten, A115 bzw. A10 (Berliner Ring) direkt erreichbar

Flughafen BER in ca. 35 Minuten

Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie, Apotheken, Ärzte, Kindertagesstätten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

**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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Visu)

# Exposé - Galerie



Blick ins Grüne



Schlafzimmer (Visu)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer (Visu)



Küche Ansicht 1 (Visu)

# Exposé - Galerie



Küche, Ansicht 2 (Visu)



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Hauptbad - Waschtisch



Hauptbad - Dusche

# Exposé - Galerie



Entrée / Flur (Visu)



Gemeinschaftsgarten 1

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten 2



Anliegerstraße

# Exposé - Galerie



Villa im Quartier



Gebäudeansicht

# Exposé - Grundrisse

