

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Zehlendorf-freie 3Zimmer,provisionsfrei,top Zustand,  
nahe Laehr Park**



Objekt-Nr. OM-463186

### Wohnung

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:  
Jana Witzack

Laehrscher Jagdweg  
14167 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                      |              |                     |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1929                 | Übernahme    | sofort              |
| Etagen        | 4                    | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2                   |
| Wohnfläche    | 64,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                   |
| Nutzfläche    | 18,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 1. OG               |
| Energieträger | Gas                  | Heizung      | Etagenheizung       |
| Hausgeld mtl. | 179 €                |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1.OG mit 64 qm und ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Alle Zimmer gehen vom Flur ab, es gibt kein Durchgangszimmer.

Die Wohnung verfügt über eine neuwertige Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung.

## Ausstattung

Die Küche ist terrakotta/sandfarben gefliest, ihr schließt sich eine beheizte Loggia/Balkon an, welche über große schwenkbare Fenster verfügt. Es besteht eine herrliche Aussicht ins Grüne.

Die in Buche gehaltene moderne Einbauküche verfügt über eine Kühl-Gefrierkombination sowie Ceranherd und Dunstabzugshaube mit Anschluss für Waschmaschine/Geschirrspüler.

Das modern gestaltete Bad verfügt über eine Wanne mit separater Dusche, Wand WC,

Handtuchheizkörper sowie Halogenspots.

Hochwertiges Buche-Laminat in der gesamten Wohnung.

Moderne Halogenspots in Küche, Bad und Flur.

Remeha Gas-Brennwert-Kombiheizkessel : Einbau September 2022. Diese wurde jedes Jahr gewartet.

Einbauherd von Bauknecht: Einbau September 2022

Dusche mit Pendeltür: Einbau September 2022

Waschtisch: Einbau September 2022

Kabelfernsehen, gepflegtes Treppenhaus, Fahrradkeller, zahlreiche Parkmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört ferner ein großer separater trockener Kellerraum (18 qm).

Hinter dem Haus befindet sich eine große Grünfläche, diese kann genutzt werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sehr moderates Wohngeld 179,00 Euro im Monat (beinhaltet die Bewirtschaftungs , sowie die Verwalterkosten)

Keine geplanten Sonderumlage

Instandhaltungsrücklage in der gesamten Wohnanlage

Stand 2025 gesamt 2.325.000 Euro

Protokolle der Hausverwaltung liegen vor

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen und verkehrsgünstig gelegenen Wohnanlage

in Zehlendorf direkt am Schönower Park (Heinrich-Laehr-Park).

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die nächste Bushaltestelle (Am Birkenknick, Richtung Zentrum Zehlendorf oder Teltow) ist in ca. 3 Minuten zu Fuß zu erreichen. Der S-Bahnhof Zehlendorf ist ebenfalls nicht weit entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014            |
| Endenergiebedarf  | 150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Loggia

# Exposé - Galerie



Loggia



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Keller



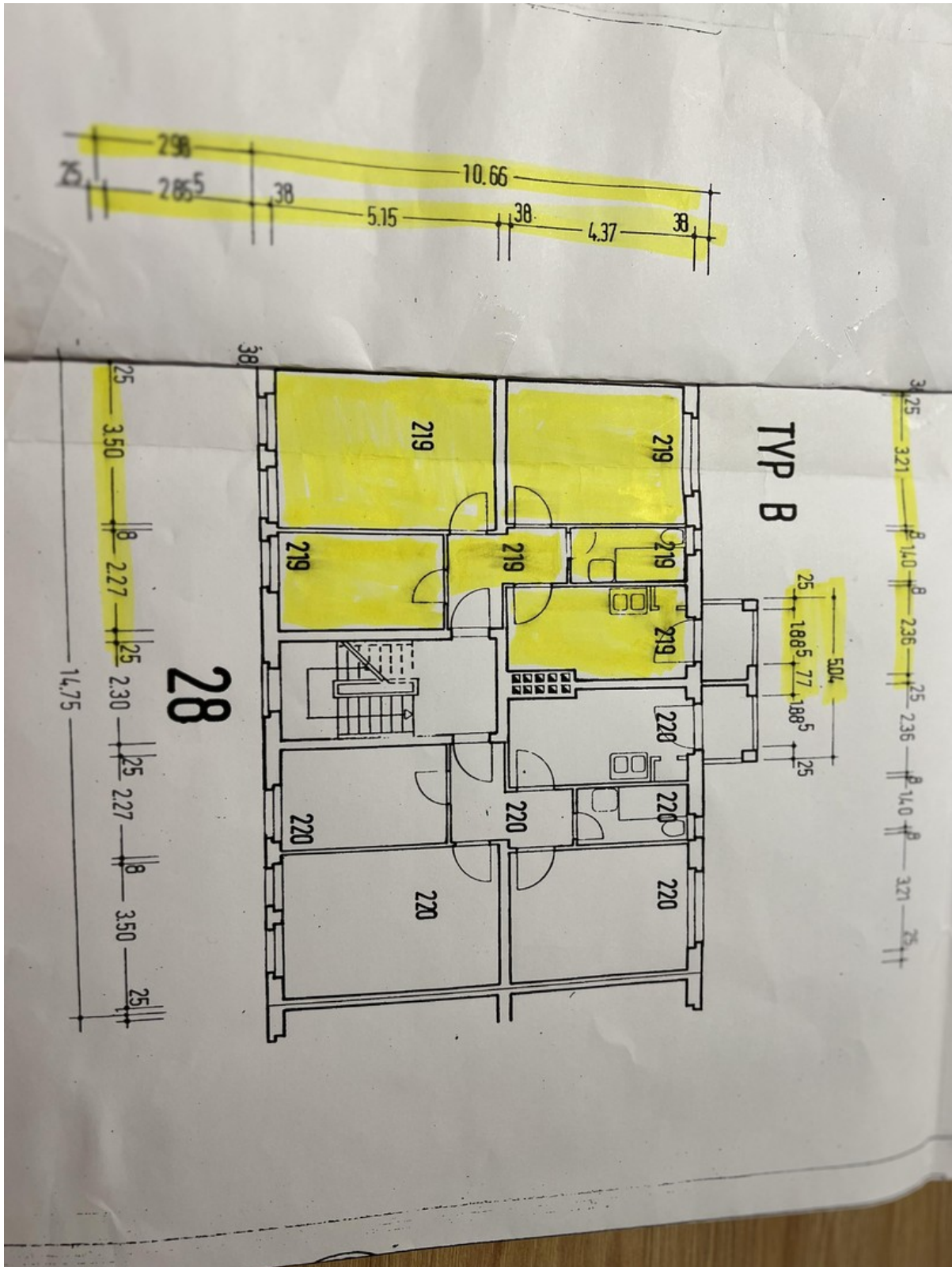
Hausansicht

# Exposé - Galerie



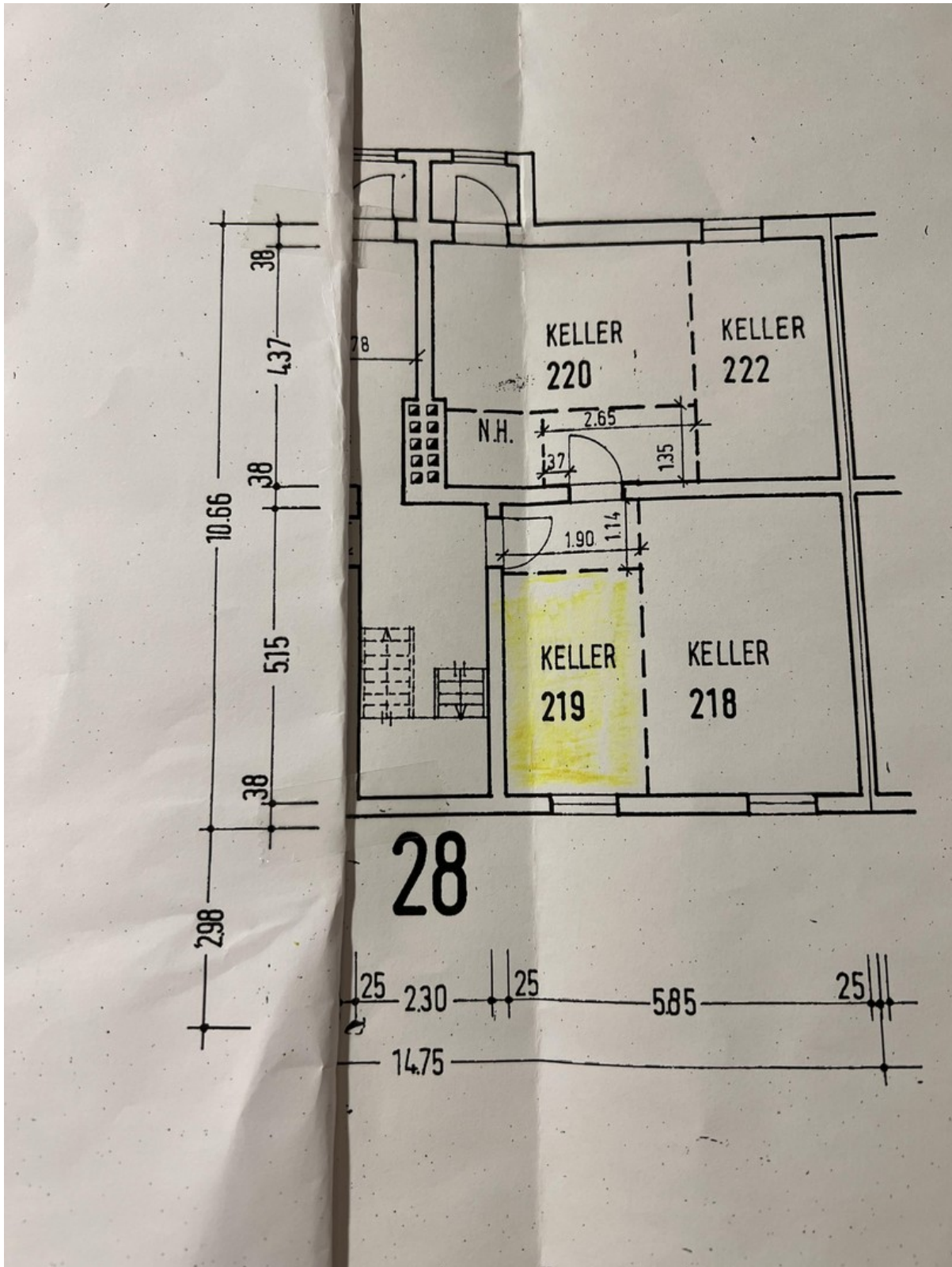
Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller