

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Traumhaftes Wohnen nahe Schlachtensee: Helle 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-463368

#### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

14129 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	460 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit kleinem Putzbalkon und großem Südost-Balkon, Stellplatz und großem Kellerraum in begehrter Lage von Berlin-Schlachtensee

In einer kleinen und gepflegten Wohnanlage mit nur sechs Parteien befindet sich diese helle und hervorragend geschnittene Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss – zugleich das oberste Geschoss des Hauses. Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage im Grünen, zwei Balkonen sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die gut 68 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt aktuell über zwei großzügige Zimmer. Eine Umgestaltung zur einer 2,5-Zimmer-Wohnung erscheint unkompliziert möglich. Die Zimmer sind Stabparkett- ausgestattet (derzeit unter Laminat-Auflage). Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer aus betreten Sie den großen, sonnigen Südost-Balkon – perfekt für das Frühstück im Freien. Ein zweiter, kleinerer Balkon („Putzbalkon“) bietet zusätzlichen praktischen Freiraum.

Die separate und neuwertige Einbauküche (mit E- Geräten wie Bosch-Herd, Siemens-Spülmaschine und hoher Kühl- Gefriergerät-Kombination) ist im angenehmen, elegantem Cremeton gehalten mit einer dazu passenden Arbeitsfläche. Das moderne Duschbad mit bodentiefer Duschtasse hinter Glas verfügt über ein Außenfenster.

Die Fenster der Räume haben feste Außenjalousien.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großer Kellerraum (mit Fenster/ Tageslicht), siehe Grundriss Keller "K4", sowie ein eigener Kfz-Stellplatz. Darüber hinaus ist im Keller ein Stellplatz für eine eigene Waschmaschine inkl Anschlüssen verfügbar, weiterhin ein Trockenraum sowie ein gesonderter Fahrradkeller, sodass eine Waschmaschine nicht im Bad erforderlich ist.

Die Hausgemeinschaft versteht sich, es handelt sich um ruhige Mieter oder Eigentümer.

Die Wohnanlage liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten: Der Schlachtensee und Grunewald sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärztehaus, Drogerie/ Apotheke und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Erreichbarkeit von Schulen (Grundschule, Gymnasium, Montessori) und Krankenhaus (Hubertus) ist gewährleistet, die Verkehrsanbindung ausgezeichnet – mit der S-Bahn S1 sowie schneller Anbindung an die AVUS (A115) und der B1 Potsdamer Chaussee.

Ein virtueller Rundgang (3minütiges Video) kann ergänzend zu den Bildern bei Interesse gern zur Verfügung gestellt werden.

## Ausstattung

**Küche:** Separate, neuwertige Einbauküche in elegantem, neutralem Cremeton, ausgestattet mit Marken-Elektrogeräten (Bosch-Herd, Siemens-Spülmaschine, große Kühl-Gefrierkombination).

**Badezimmer:** Modernes, tageslichthelles Duschbad mit Fenster und bodentiefer Duschtasse hinter einer Echtglas-Abtrennung.

**Keller & Extras:** Ein außergewöhnlich großer, gemauerter Kellerraum mit eigenem Fenster, abschließbarer Tür und großzügiger Schrankablage.

**Gemeinschaftsräume:** Separater Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein eigener Waschmaschinenstellplatz mit individuellen Anschlüssen im Keller.

**Parken:** Ein eigener Kfz-Stellplatz im Sondereigentum direkt am Haus ist bereits im Angebot enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ideal geeignet für

- Eigennutzer
- vorstellbar für 2er- WG oder Eltern- Kind- Wohnung
- Paare oder Singles mit Platzbedarf
- Kapitalanleger
- Homeoffice-Nutzung

Die Balkone werden gerade mit einem frischen und wetterfesten Farbanstrich versehen.

## Lage

Lage-Highlights

- Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld
- Schlachtensee & Grunewald fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und attraktive Gastronomie in direkter Nähe
- Schulen fußläufig/ per Rad erreichbar
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- S-Bahn S1
- Bus 112
- AVUS / A115
- Potsdamer Chaussee (B1)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	212,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



WZ Essecke oder abteilbar

# Exposé - Galerie



WZ



Flur

# Exposé - Galerie



Bad: Waschtisch mit Spiegel



Bad: Dusche mit Echtglas

# Exposé - Galerie



Duschbad mit Fenster



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



ruhiges SZ ins Grüne, Jalousie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche in U-Form



Küche mit Bosch-Herd



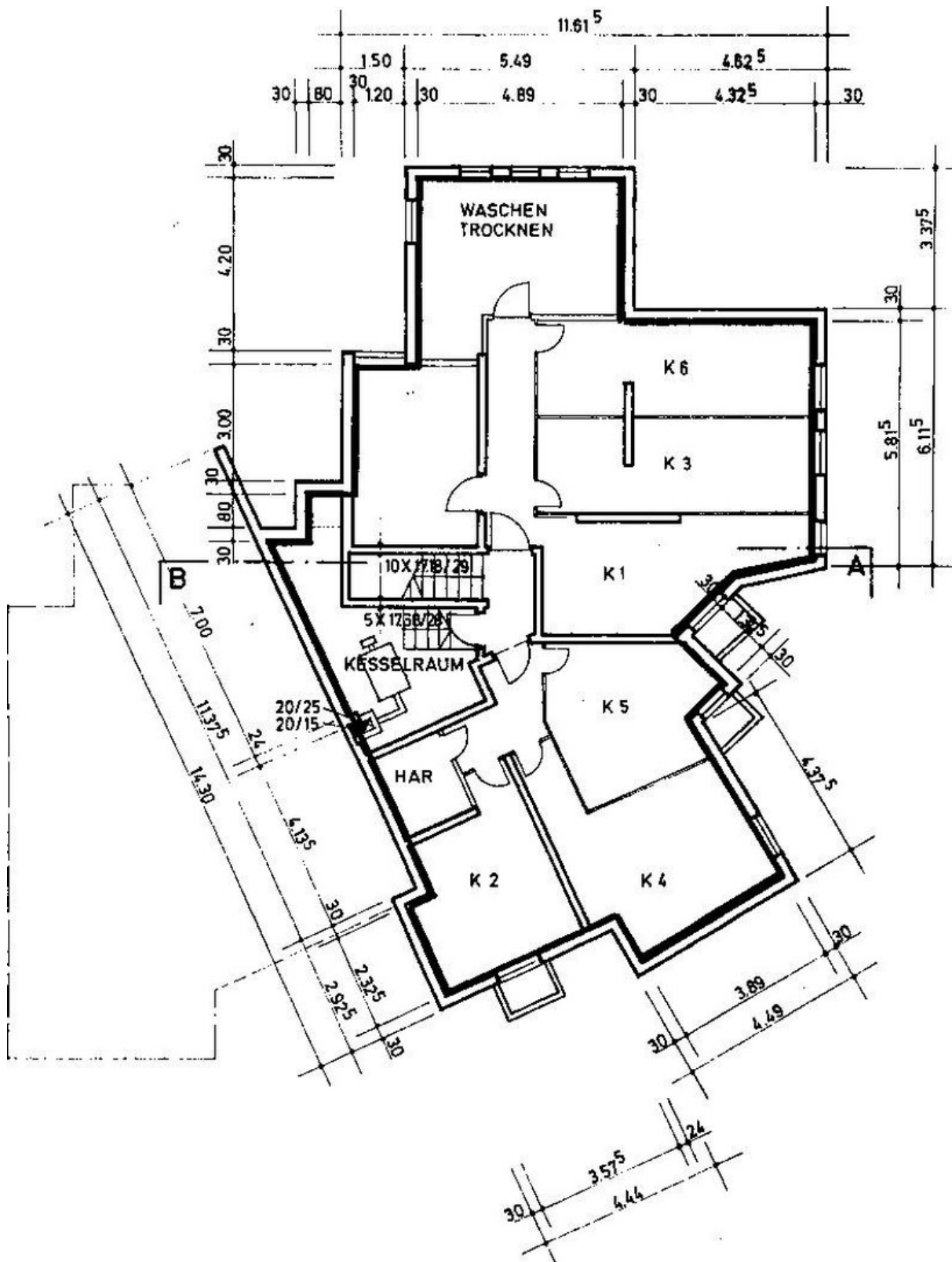
Küche mit KühlGefrierKombi

# Exposé - Galerie



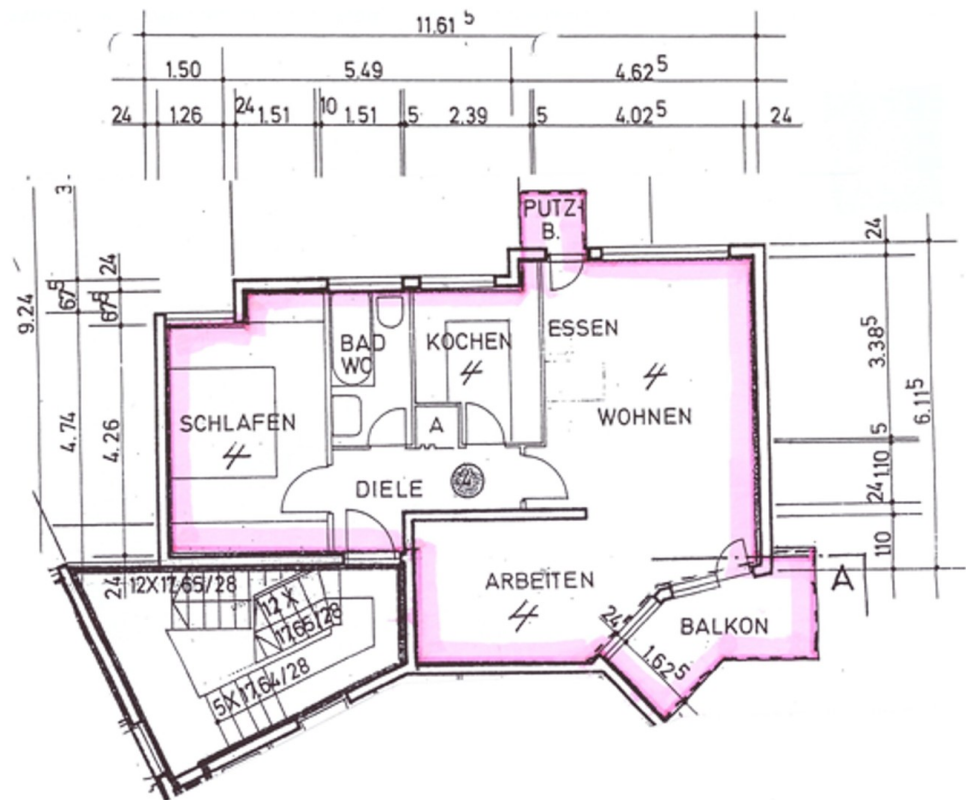
Küche: Außenfenster ins Grüne

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller (K4)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss ETW