

Exposé

Wohnung in Berlin

PRIVAT-Verkauf, BEZUGSFREI, 3 Zi. mit Süd-Loggia in Westend-Lage



Objekt-Nr. OM-292721

Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Anke Sommerfeldt
Telefon: 030 49001920

Angerburger Allee 25
14055 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1969	Hausgeld mtl.	261 €
Etagen	8	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	83,00 m²	Etage	5. OG
Nutzfläche	4,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumwohnung ganz nach IHREM Geschmack --- incl. Stellplatz (im Wert von ca. 30.000 €)

Sie suchen eine sofort bezugsfertige, bereits eingerichtete oder frisch sanierte ETW ? Dann sollten Sie sich eine entscheidene Frage stellen:

Entspricht die Ausstattung zu 100 % meinen persönlichen Vorstellungen ? Wohl eher nicht !!! Die Konsequenz: Ein Teil des Kaufpreises wäre für „die Katz“ und Sie hätten zusätzliche Kosten für z.B. Neuverfliesung, andere Badarmaturen, Wandfarben, Tapeten oder eine bessere Einbauküche.

Wäre es nicht viel sinnvoller die Wohnungsausstattung mit etwas Phantasie selbst zu wählen und Ihre Wunsch-Einrichtung in einer sehr vorteilhaft geschnittenen, INDIVIDUELL RENOVIERBAREN Wohnung in Toplage zu realisieren ?

Schließlich ziehen Sie nicht in eine Mietwohnung, sondern schaffen sich ein „Eigenheim“ für mehr als 400.000 €, dass Sie viell. Ihr Leben lang nutzen werden.

Übrigens: Einen Teil der erforderlichen Renovierungskosten trägt die Eigentümergemeinschaft

Dream apartment to YOUR taste --- incl. parking space (worth approx. 30,000 €)

Are you looking for a ready-to-move-in, already furnished or even freshly renovated apartment? Then you should ask yourself a crucial question:

Does the equipment correspond 100 % to my personal expectations ? Probably not !!! The consequence: Part of the purchase price would be wasted and you would have additional costs for e.g. new tiling, different bathroom fittings, wall paints, wallpaper or a better fitted kitchen.

Wouldn't it make much more sense to choose the furnishings yourself with a little imagination and realize your desired furnishings in a very advantageously designed, INDIVIDUALLY RENOVABLE apartment in a top location?

After all, you are not moving into a rented apartment, but creating a "home of your own" for more than € 400,000 that you will use for the rest of your life.

By the way: part of the necessary renovation costs will be borne by the community of owners

BESONDERE MERKMALE :

Sehr sonnige Loggia mit grünem Weitblick (Im Gegensatz zu den meist sehr schattigen vergleichbaren Wohnungen bis zum 2. OG der gesamten Wohnanlage)

Privater Kfz-Stellplatz (№ 42) in Eingangsnähe (Sondernutzungsrecht ist im Kaufpreis enthalten)

Attraktiver Wohnungsschnitt (Alle Zimmer vom Flur erreichbar, Querlüftung möglich)

ruhige und friedliche Nachbarschaft (überwiegend Familien und ältere Hausbewohner)

landeseigene, kostengünstige Fernwärmeversorgung (keine eigene teure, klimafreundliche Heizanlage erforderlich)

hohe Instandhaltungsrücklage (rd. 700.000 €)

2016 erneuerte Ver- u. Entsorgungsleitungen (Strangsanierung)

Parkett- und Fliesenfußboden

zusätzlich mietbarer Tiefgaragenstellplatz (optional)

Gute ÖPNV-Anbindung (Bus, Heerstr./Scholzplatz, S-Bahn, Bahnhof-Pichelsberg) je 500 m

Die gepflegte mehrgeschossige Wohnanlage verfügt über ausreichend grundstückseigene, nummerierte Kfz-Stellplätze (SONDERNUTZUNGSRECHT im Kaufpreis enthalten !) sowie optional mietbare Tiefgaragenplätze. Das direkte Wohnumfeld kann aufgrund einer zusätzlichen stufenlosen Rampe im Eingangsbereich, einem zuverlässig funktionierenden Fahrstuhl (2017 modernisiert), sowie einer in der direkten Nachbarschaft befindlichen Versorgungsmöglichkeit des täglichen Bedarfs (u. a. Supermarkt, Arztpraxis, Apotheke) als besonders seniorenfreundlich bezeichnet werden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl

Sonstiges

BESICHTIGUNGEN sind nach telefonischer Terminabsprache am Wochenende möglich.

Weitere Infos vorab gibt Ihnen gerne mein Mann unter Tel. 030 490 019 20 – tägl. von 15 – 21 Uhr

Ausgewählte MAKLER können nach Absprache mit mir im Rahmen eines schriftlichen allgemeinen Maklerauftrages (einfacher Maklerauftrag) Angebote gern auch mittels eigener Exposés/Fotos etc. ihren vorgemerkten Kaufinteressenten (eigene Datenbank/Internetpräsenz, soziale Medien) machen. Eine Veröffentlichung auf den wesentlichen Internetportalen bleibt ausschließlich der Eigentümerin vorbehalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich unmittelbar nördlich des Naherholungsgebietes Grunewald nahe der Havel nur 10 Gehminuten südlichwestlich vom Olympiastadion im Charlottenburger Westend, einem der bevorzugten Wohngebiete Berlins und nur 10 Autominuten von der City-West entfernt.

Die unmittelbare Umgebung (Havel, Stößensee, Waldbühne, Olympiastadion, Klein-Venedig), sowie der Grunewald mit Teufelsberg sind nur einen Spaziergang entfernt und bietet diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Angerburger Allee mündet direkt in die bekannte Havelchaussee entlang der östlichen Havel durch den Grunewald (ideal für Wander- und Fahrradtouren). Eine gute Verkehrsanbindung zum Citybereich ist sowohl über die Heerstraße, als auch über den fußläufig in wenigen Minuten erreichbaren S-Bahnhof Pichelsberg gegeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Südfassade

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Hauseingang



Rampe für Rollstuhl/Rolator

Exposé - Galerie

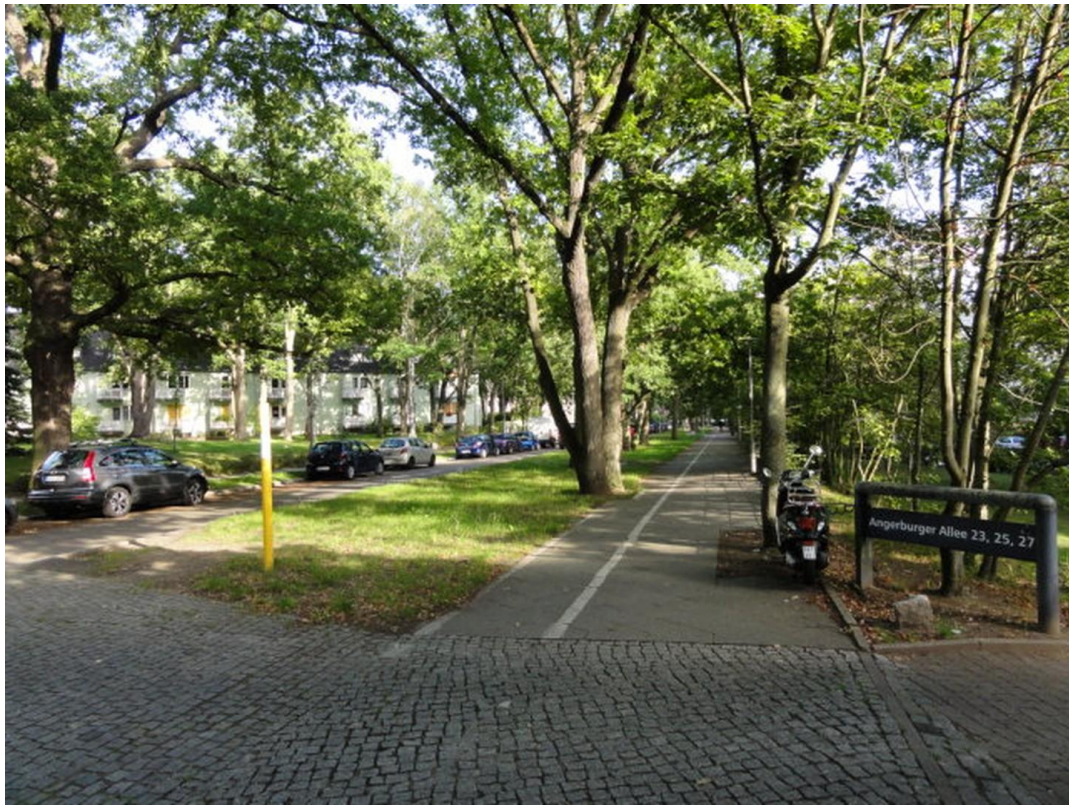


Aufzug



Stellplatz

Exposé - Galerie



Angerburger Allee

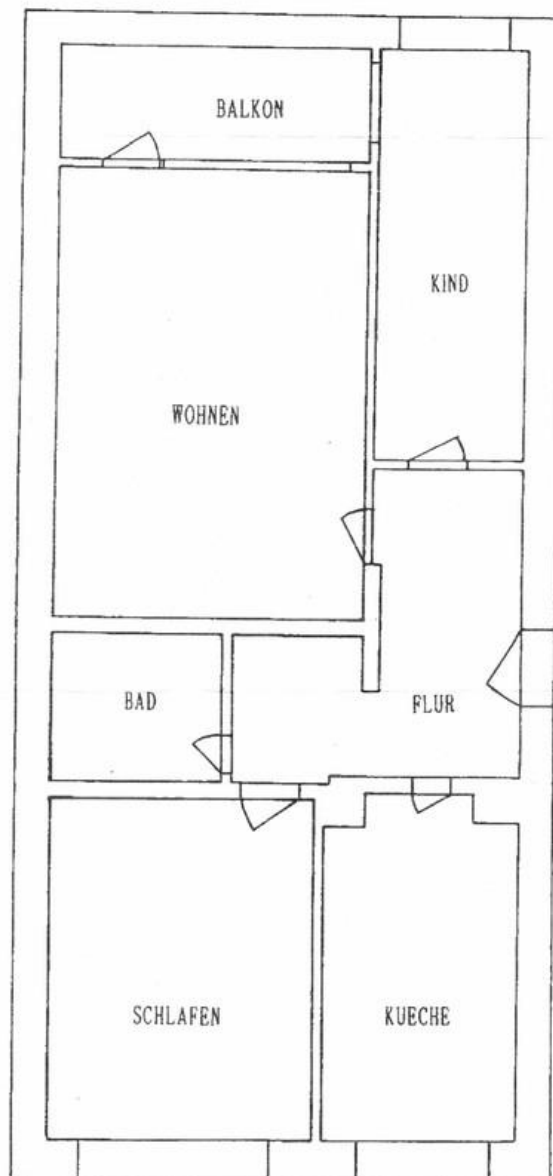


Stößensee/Havel 5 Gehminuten

Exposé - Grundrisse

ANGERBURGER ALLEE 25

3 Zi. - Whg. 5.OG



Grundriss