

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

**Direkte Seelage - Sanierte Wohnung mit Garten,
Terrasse, 3 Stellplätze - provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-299609**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **1.450.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Lennart-Christian Levenson

14193 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	184,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	615 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Preis Wohnung: 1.450.000 €

inkl. 3 Stellplätze (1 Tiefgarage, 2 Außenstellplätze)

Sanierte Eigentumswohnung mit unverbaubarem Seeblick im Grunewald von privat, ohne Makler. Die Wohnung befindet sich in erster Reihe an der Grunewalder Seenkette mit direktem Seeblick, in sonniger Südostlage. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse, unterteilt auf zwei Ebenen und einem Sondernutzungsrecht am Garten mit direktem Seezugang, Badeplattform und Bootsanlegemöglichkeit. Die Wohnung ist über ein innenliegendes Treppenhaus (ca. 25 Treppenstufen) zu erreichen - nicht barrierefrei.

Die in einer Terrassenwohnanlage liegende wurde 1973 erbaut. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 18 Wohneinheiten inkl. Kellerräume, einer Tiefgarage und zusätzlichen Außenstellplätzen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 kernsaniert und energetisch saniert. Die Sanierung der Wohnung ist mit Energieberater sowie Fachunternehmen erfolgt (Nachweise vorhanden). Die Terrasse wurde ebenfalls erneuert, der Garten wurde stilvoll angelegt.

Reine Wohnfläche innen (ohne Terrasse): ca. 156,55 qm

Terrassenfläche: ca. 110 qm

Ausweisbare Wohnfläche bei anteiliger Terrasseneinrechnung: ca. 184 qm

Gartenfläche: ca. 98 qm

Kellerraum: ca. 5 qm

Kellerverschlag: ca. 2 qm

Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Designer-Einbauküche von Nolte mit Miele Geräten;

neue großflächige bodentiefe Panoramafenster mit 3-fach Sicherheitsverglasung;

neuer weißer Agglo-Marmorboden (bianco sivec) und überarbeiteter Carrara Marmorboden;

Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer und großem Bad, Ankleide mit Spiegel;

großzügiges Einbaubücherregal im Wohnzimmer;

Designer-Deckenleuchten von Mawa und Erco;

Steckdosen- und Schalterprogramm von Merten M-Plan;

Hoher Sicherheitsstandard durch vollständige Alarmüberwachung und diversen Einbruchsschutz;

elektrische Sonnenrollos und elektrische Terrassen-Markise;

Serverschrank für Heim-Netzwerk;

TV-Sat-Dosen und TV-Sat-Flachantenne;

Hochwertiges Feinsteinzeug im großen Badezimmer;

Hochwertiges Terrassen-Feinsteinzeug von „Sensi by Thun“;

Badausstattung von Villeroy & Boch und Hans Grohe.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Angebot erfolgt von privat ohne Gewähr und provisionsfrei. Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Bestlage am Dianasee im Grunewald in einer ruhigen Straße zwischen zahlreichen Villen, Botschaftsresidenzen und Mehrfamilienhäusern. Fußläufig finden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Restaurants, Cafes, Bäcker, eine Postfiliale und der S-Bahnhof Grunewald. Der Kurfürstendamm ist nur 5 Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse_Seeblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnen_Küche_Entree

Exposé - Galerie



Kind2



Kind1

Exposé - Galerie



Gästebad



Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

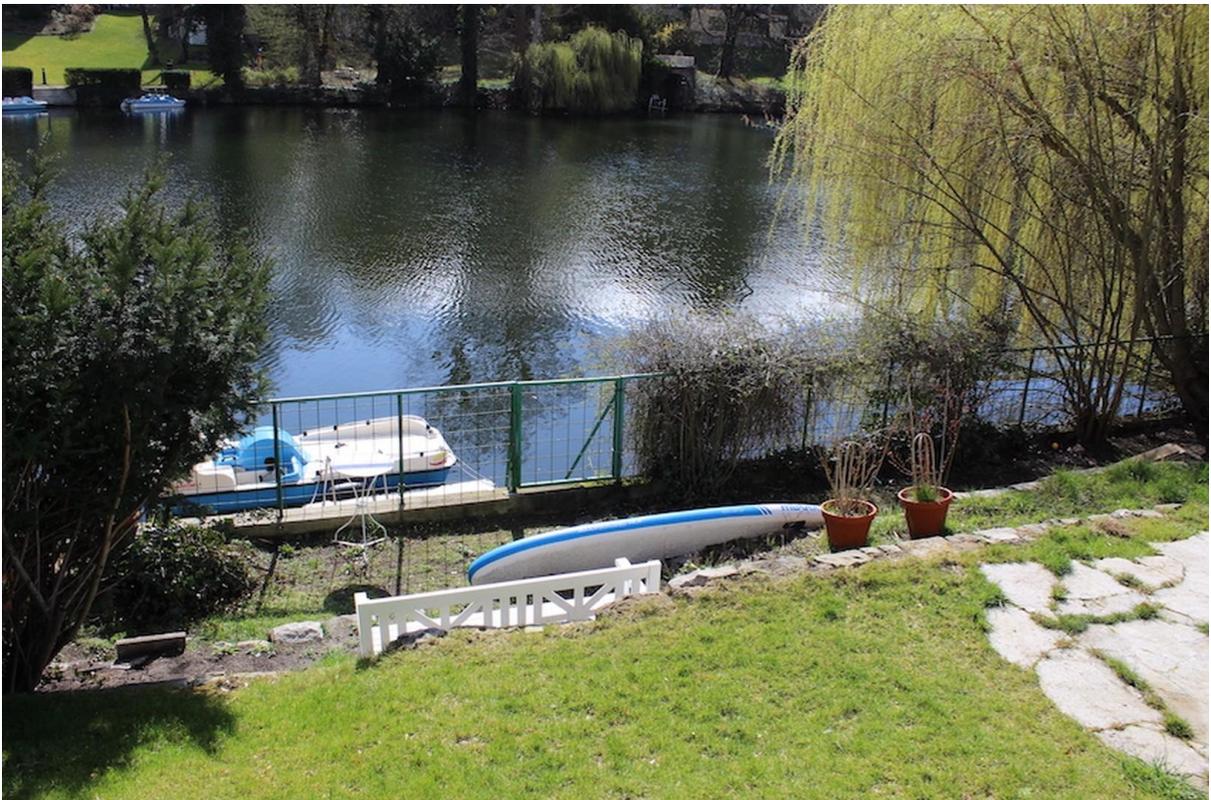


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eigener Garten_Bootshaus



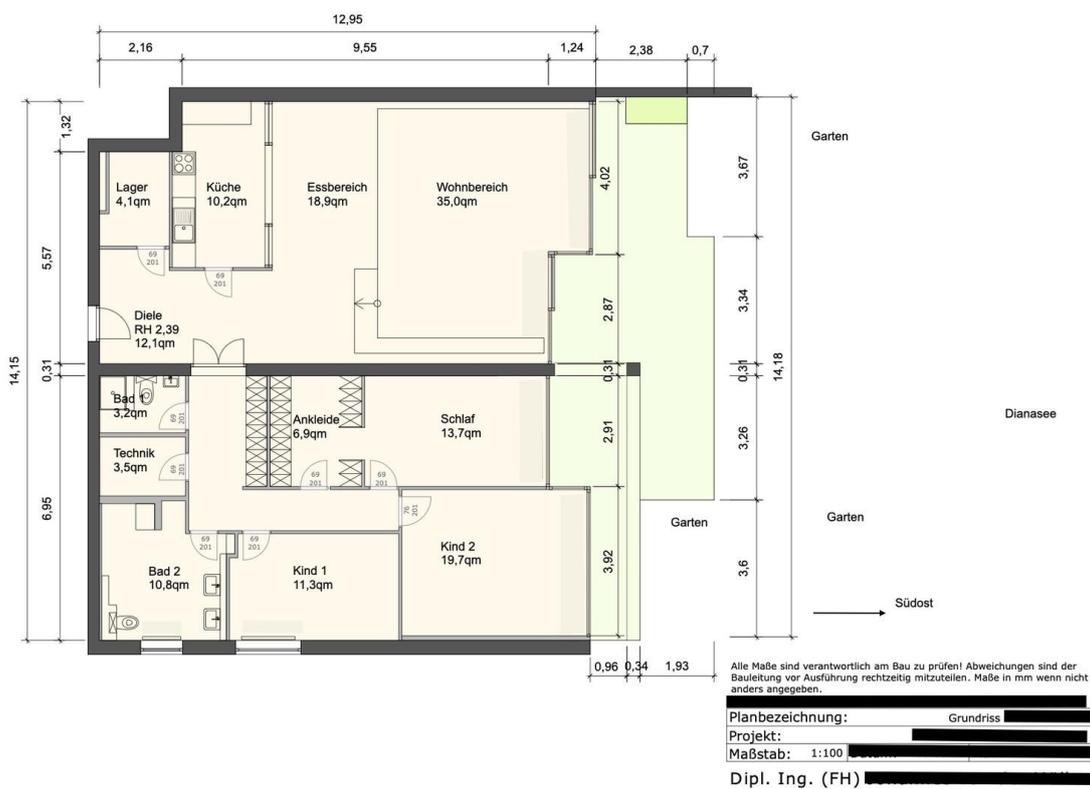
Bootsanleger

Exposé - Galerie



Straßenansicht_Außenparkplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss