

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

VON PRIVAT: Top-Lage Nikolassee - "Haus im Haus": 135 m² Wohn-Nutzfläche + 102 m² zusätzl. NFI.!



Objekt-Nr. **OM-309249**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **675.000 €**

14129 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,34 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	237,40 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	769 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Viel mehr als nur eine Eigentumswohnung in einem 5-Familienhaus!

Die umfangreichen zusätzlichen Wohn-Nutzflächen und Nutzflächen bieten insgesamt v i e l f ä l t i g e Nutzungsmöglichkeiten bzw. Nutzungsvarianten, die Sie in der Regel nur in einem Haus haben könnten.

Und echte nutzbare Flächen von insgesamt 237,40m² gibt es auch nicht so oft in 1 Haus!

Lassen Sie Ihre Fantasie spielen!

Das W o h n u n g s e i g e n t u m (1 Grundbuch) besteht aus:

- 3-Zimmerwohnung im Hochparterre mit 97,34 m² Wohnfläche mit Bad und Gäste-WC mit Dusche,
- 2-Raum-Einheit im Souterrain darunter, mit 37,89 m² abgeschlossener wohnlich ausgebauter Nutzfläche mit Küchenzeile und Duschbad,
- Hobbyraum im Kellergeschoss, tagesbelichtet, 32,84 m², mit Außentreppe zum Hauseingang (früher als Büro genutzt),
- Kellerabstellraum mit Fenster, ca. 6,55 m².

Zur angebotenen Immobilie gehört außerdem eine separate Eigentumseinheit mit 69,33 m² – ehemals Schwimmbad/ seit 20 Jahren stillgelegt/ könnte „wiederbelebt“ werden oder z.B. als Hobby-, Fitness- bzw. Wellnessbereich mit Sauna umfunktioniert werden.

Es steht 1 Tiefgaragenplatz zum Ankauf zur Verfügung.

G e s a m t z u n u t z e n d e F l ä c h e n = ca./rd. 237,40 m² (zzgl. Keller-Abstellraum)

(siehe Grundrissplan mit Flächenangaben).

Wichtiger Hinweis: Der m²-Preis in der Exposé-Übersicht wird vom System automatisch errechnet aus Kaufpreis und reiner Wohnfläche, d.h. 675.000 € und 97,34 m².

Die umfangreichen Nutzflächen fließen in dieser Berechnung nicht mit ein, sind aber für den Wert der Immobilie von hoher Relevanz!

Die 3-Z i m m e r w o h n u n g i m H o c h p a r t e r r e hat einen hervorragenden Grundriss: Sehr gut zu möblieren und sehr praktisch:

- Geräumige Diele mit 2 Abstellchränken.
- 34,32 m² Wohnzimmer mit großem Sonnenbalkon nach Süd-Westen.
- Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer
- Gäste-WC mit Dusche
- Sehr wertvoll: Flurabtrennung zum Schlaftrakt: Das heißt, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Bad können zur Diele und Wohnzimmer hin durch eine Tür separiert werden. So kann der Schlaftrakt in Ruhe separat genutzt werden, auch wenn im Wohnbereich noch „Leben“ stattfindet.
- Im Schlafzimmer sind 2 große Schrankwände möglich, insgesamt ca. 6 Meter!

Das monatliche Hausgeld beträgt 768,88 €. Davon entfallen 22,01€ auf den TG-Platz und 156,29€ auf die Nutzfläche im ehemaligen Schwimmbad. Das heißt: 590,58 € sind für 168,07 m² Wohn-Nutzfläche zu zahlen = rd. 3,51 €/m².

Im Hausgeld sind natürlich auch Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage enthalten für evtl. notwendige Instandsetzungen. Das Gebäude wurde seit Errichtung 1978 regelmäßig gut gepflegt und instandgehalten. Es gibt eine Instandhaltungsrücklage für evtl. Erfordernisse.

Das 5-Familienhaus befindet sich auf einem 1.424 m² großem parkähnlichem Grundstück.

Der Miteigentumsanteil dieser angebotenen Immobilie beträgt insgesamt 2537/10.000stel.

Ausstattung

W o h n u n g :

Parkett im Wohnzimmer

Diele, Flur und weitere Räume: Velourteppich

Bäder und Küche: Fliesen

Fußbodenheizung für sehr angenehmes Raumklima

Rollläden

Alarmanlage/ z.Z. deaktiviert

Sämtliche Räumlichkeiten sind sehr gepflegt.

Dennoch sind sie von der Ausstattung her betrachtet „in die Jahre gekommen“, d.h. Sie werden die Ausstattungen, was Wand- und Bodenbeläge betrifft und auch Sanitäreinrichtungen sicherlich nach Ihren eigenen Vorstellungen erneuern oder verbessern wollen. (Der Parkettboden im Wohnzimmer ist sicherlich erhaltenswürdig).

Und danach haben Sie Ihre Wunschimmobilie, die Sie so in einem Neubau zum vergleichbaren Preis kaum finden könnten!

W o h n - N u t z f l ä c h e n und N u t z f l ä c h e n / Souterrain/ KG:

Auch die separate Einheit im Souterrain und der Hobbyraum im Kellergeschoss verfügen über Fußbodenheizung.

A u ß e r d e m:

Im KG gibt es für sämtliche Eigentümer eine gemeinschaftliche Waschküche mit gewerblichen Geräten: Waschmaschine, Trockner und Wäschemangel.

Ihre Fahrräder können Sie in der Tiefgarage unterbringen.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Kommen - Staunen - Verlieben!

Vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Lage

Sehr begehrte Wohnlage im Herzen von Nikolassee – sozusagen 1a!

Sämtliche Einrichtungen für den t ä g l i c h e n B e d a r f sind zu Fuß in ca. 300 m bis ca. 500 m zu erreichen:

Discounter NETTO, Bäckerei, Obst- und Gemüse- sowie Blumenladen, Apotheke, Kiosk mit Zeitschriften und Post/ DHL, Buchladen, Friseur, Kosmetik- und Nagelstudio, Fußpflege, diverse Ärzte (Allgemeinmedizin, div. Fachärzte, Zahnarzt, Kinderarzt, Tierarzt, etc.), Physiotherapie, Massagen und eine Ballettschule.

Grundschulen, Oberschule und Gymnasium sind ebenfalls in der Nähe.

Auch diverse R e s t a u r a n t s und I m b i s s e gibt es hier!

Ein Italienisches Restaurant, außerdem ein italienischer Imbiss mit Pizza, Eis, etc., ein Mediterranes Restaurant, ein kleines Lateinamerikanisches Restaurant/ Imbiss, Thai- und Döner-Imbisse, eine nette kleine Bierstube mit Sky-Fernsehen und kleinem Biergarten. Wenig weiter ein großes Restaurant mit indischer Küche sowie das beliebte Wirtshaus An der Rehwiese mit exzellenter Küche.

Rund um die nahegelegene Breisgauer Straße und den Mexikoplatz gibt es von allem noch weitere umfangreiche Angebote!

Sehr gute Verkehrsverbindungen:

Der S-Bahnhof Nikolassee ist nur 450m entfernt mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof und Potsdam bzw. zu diversen Umsteigemöglichkeiten in das sehr umfangreiche Netz der Berliner Verkehrsbetriebe. Außerdem gibt es eine Buslinie.

Mit dem Auto erreichen Sie in ca. 4 Minuten die AVUS und von dort auf kurzem Weg die Innenstadt oder den Fernverkehr.

H o h e r F r e i z e i t w e r t: Die Rehwiese, ein altes Urstromtal, ist mit ihrer schönen Landschaft und den ca. 3 km langen Spazierwegen nur 500m entfernt. – Der Wannsee und der Schlachtensee sind auch nicht so viel weiter: In nur ca. 1.400m erreichen Sie den Schlachtensee: Eine Umrundung ist ca. 5,5 km lang und eignet sich bestens zum Spazierengehen, Laufen oder Fahrradfahren. Auch Baden und Schwimmen ist bei der guten Wasserqualität möglich. Es gibt sogar einen Bootsverleih mit kleinem Kaffee-Garten. Außerdem ein sehr schönes Restaurant, die alte Fischerhütte, mit Biergarten und daneben Stand Up Paddling-Verleih.

Auch im Wannsee können Sie baden: Es gibt sogar eine Bäderbus-Linie vom S-Bahnhof Nikolassee zum Strandbad Wannsee! Und vieles mehr: Segeln, Surfen, etc. - und Fahrgastschiffahrt mit sehr großem Angebot an Seenrundfahrten: Urlaubsgefühl pur!

F a z i t / Nicht so oft sind so viele Vorteile beisammen:

-- Attraktive, ruhige Wohnlage inmitten von viel Grün und Seen,

dadurch ein sehr gute s K l e i n k l i m a.

-- Alles für den täglichen Bedarf "vor der Tür".

-- Gute Verkehrsverbindungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

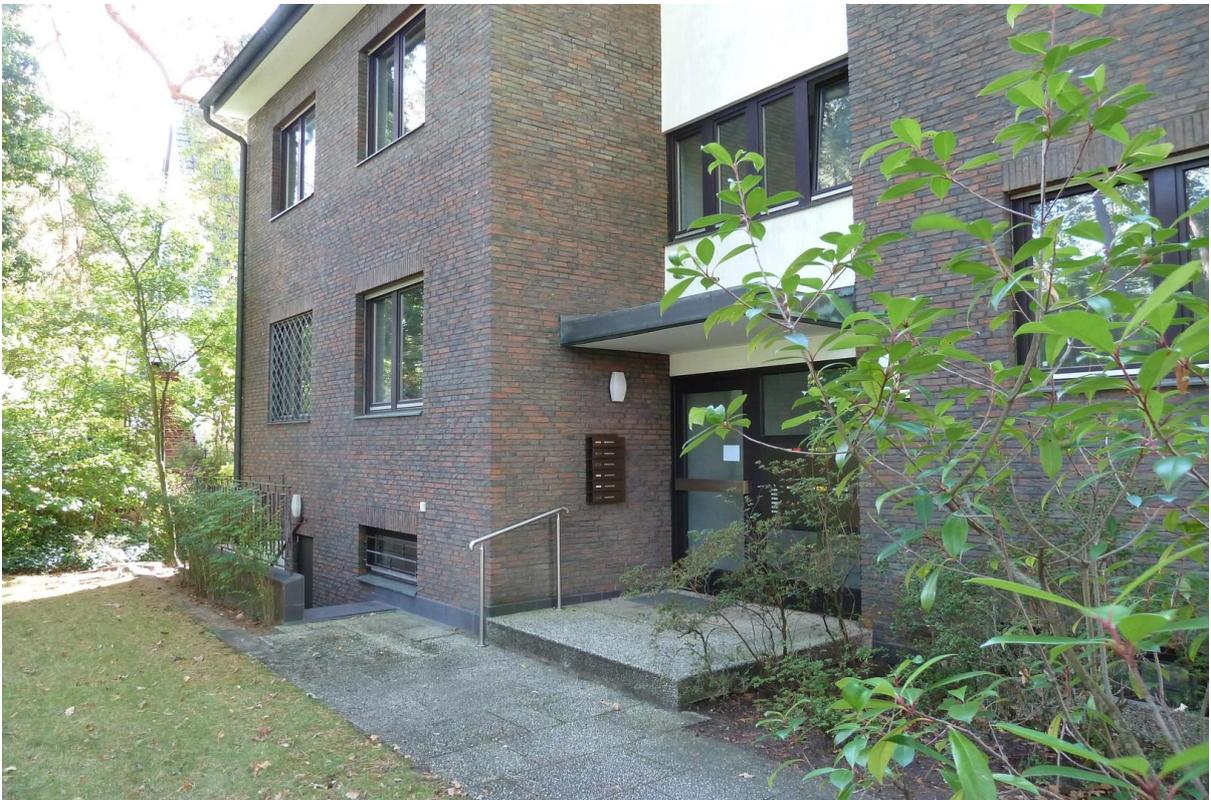


Hohenzollernplatz/Ladenzeile

Exposé - Galerie



Straßenansicht 5-Fam.-Haus

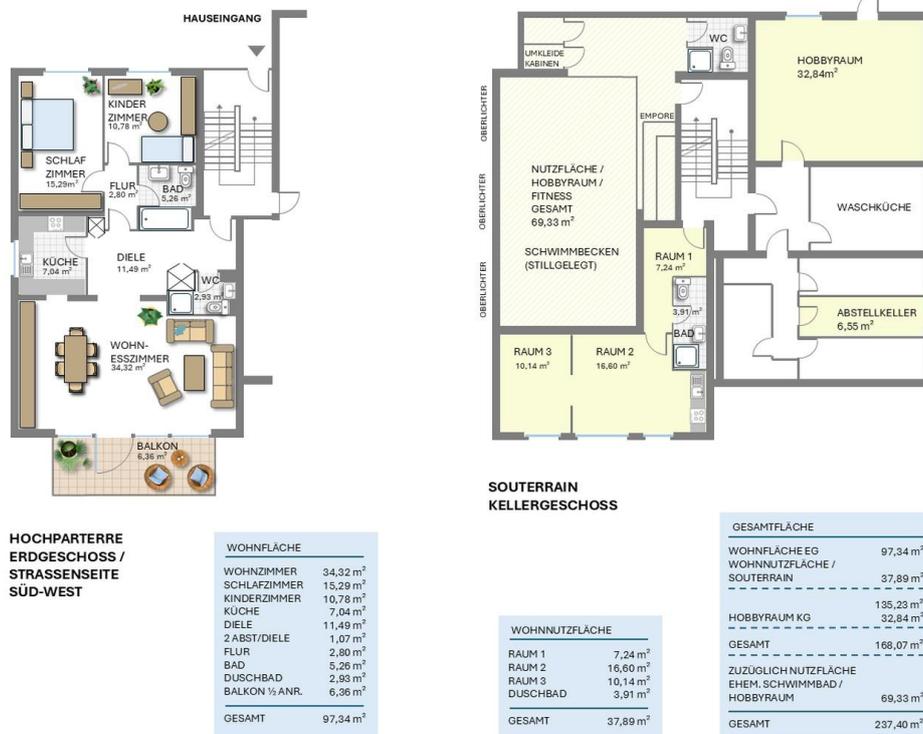


Hauseingang+Außentreppe Hobby

Exposé - Galerie



Kinderspielplatz im Garten



Grundrisse EG +Souterrain/KG

Exposé - Galerie



Großer Süd-West-Balkon



Wohnzimmer m. Balkonblick

Exposé - Galerie



Blick Diele Ri. Küche+Wo-Zi.



Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Dusche im Gäste-WC

Exposé - Galerie



Zwischenflur Schlaftrakt



Schlafzimmer: 2 x 3m Schrank!

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wannenbad im Schlafrakt

Exposé - Galerie



Nutzfläche Souterrain/ Raum 2



Exposé - Galerie



Duschbad Souterrain



Dusche im Duschbad Souterrain



32,84m² Hobbyraum KG

Exposé - Galerie

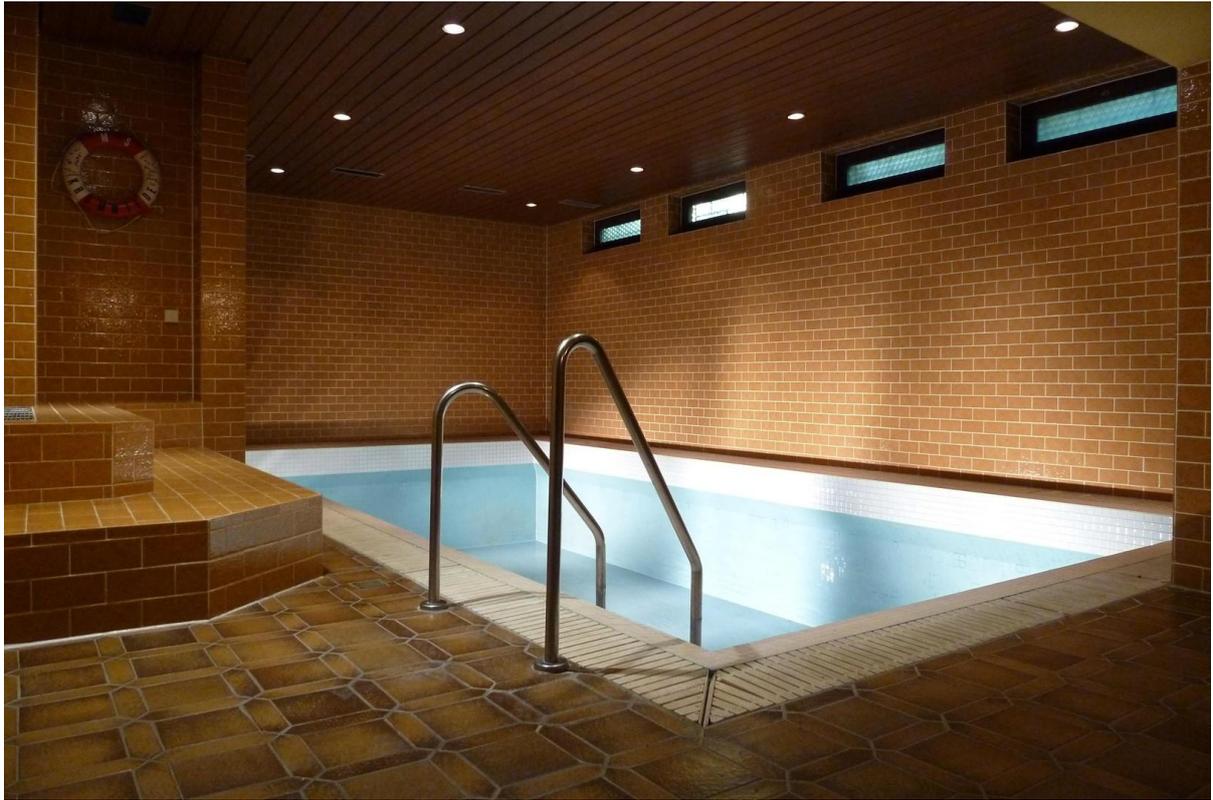


Hobbyraum mit Außentreppe!



Die Außentreppe vom Hobbyraum

Exposé - Galerie



Nutzfläche, ehemals Schwimmbad



Simulation: Fitness + Wellness

Exposé - Galerie



WC + Dusche



Urstromtal Rehwiese, 500m

Exposé - Galerie

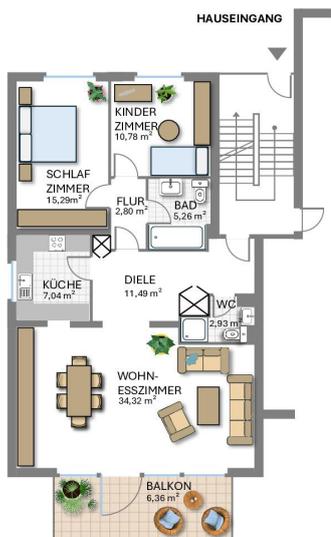


Schlachtensee: Rundweg 5,5km



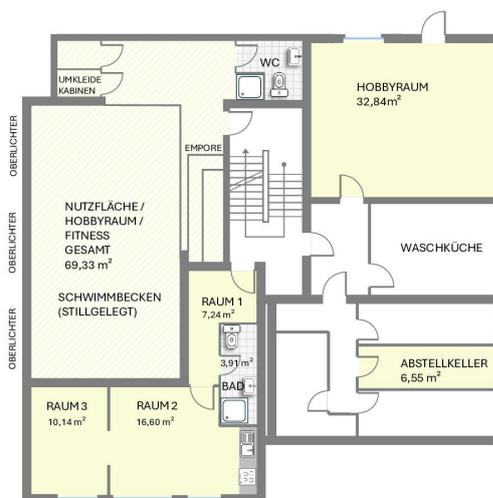
Bootsverleih am Schlachtensee

Exposé - Grundrisse



HOCHPARTERRE ERDGESCHOSS / STRASSESEITE SÜD-WEST

WOHNFLÄCHE	
WOHNZIMMER	34,32 m ²
SCHLAFZIMMER	15,29 m ²
KINDERZIMMER	10,78 m ²
KÜCHE	7,04 m ²
DIELE	11,49 m ²
2 ABST/DIELE	1,07 m ²
FLUR	2,80 m ²
BAD	5,26 m ²
DUSCHBAD	2,93 m ²
BALKON ½ ANR.	6,36 m ²
GESAMT	97,34 m²



SOUTERRAIN KELLERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	
RAUM 1	7,24 m ²
RAUM 2	16,60 m ²
RAUM 3	10,14 m ²
DUSCHBAD	3,91 m ²
GESAMT	37,89 m²

GESAMTFLÄCHE	
WOHNFLÄCHE EG	97,34 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE / SOUTERRAIN	37,89 m ²
HOBBYRAUM KG	135,23 m²
GESAMT	168,07 m²
ZUZÜGLICH NUTZFLÄCHE EHEM. SCHWIMMBAD / HOBBYRAUM	69,33 m ²
GESAMT	237,40 m²