

Exposé

Maisonette in Berlin

**Wohntraum auf 2 Etagen, direkter Havelzugang,
Schwimm,-und Saunabereich, ev. Tausch möglich, s.Text**



Objekt-Nr. **OM-310809**

Maisonette

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Schulz

Alt-Gatow 59
14089 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	2,50	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	83,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	11.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne Maisonettewohnung befindet sich auf einem 4930m² großem Grundstück mit direktem Havelzugang in einer 43 Parteien umfassende Appartementanlage und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 83m² die sich auf das Erdgeschoss und auf den Souterrainbereich verteilen. Beide Ebenen sind durch eine sehr schöne platzsparende Wendeltreppe verbunden. Der Souterrainbereich wird über eine 4,3 Meter breite Fensterfront mit viel Tageslicht versorgt und beinhaltet im hinteren Bereich ein WC sowie einen abgeteilten Raum von ca. 10m² der als Ankleide/Schrankraum oder als Büro genutzt werden kann. Beleuchtet wird dieser Raum mittels einer großen an der Decken angebrachten Tageslichtlampe sowie durch eine große Aussparung an der Wand zum Raum mit der großen Fensterfront.

Der obere Bereich beinhaltet eine offene neuwertige und unbenutzte Küche inkl. der Geräte sowie ein neuwertiges Badezimmer mit einer ebenerdigen großen Dusche. Der Einbau einer Badewanne wäre möglich. Der ca. 8m² großer Balkon/Terrasse kann großflächig in dem vorhandenen Pflanzkübel bepflanzt werden und lädt zum Verweilen ein.

Die Fenster im oberen und unteren Bereich wurden in 2022 gegen Schallschutzfenster mit elektrischen Rollläden und Insektenschutzvorrichtung ausgetauscht, das WC im unteren Bereich wurde in 2022 komplett neu gebaut. Ein größerer Tiefgaragenstellplatz ist für 11.000,- dazu zu erwerben

Aufgrund von Wasserflecken in einer Ecke der Wohnung wurde der Putz an dieser Stelle erneuert und zunächst von außen das abfließende Regenwasser von der Außenwand provisorisch weggeleitet. Der Verwaltung ist dies bekannt und die Eigentümergemeinschaft übernimmt die Kosten für die endgültige Abdichtung der Wand. In der Wohnung ist zur Zeit kein Schaden (Wasserflecken) zu erkennen.

Die Wohnungsanlage verfügt über einen Spa Bereich mit Schwimmbad, Sauna, Umkleidekabinen, WC und Duschen die den Eigentümern/Bewohnern des Hauses zur Verfügung stehen. Des Weiteren gehört zur Anlage ein Gemeinschaftsgarten / Badewiese mit direktem und unverbauten Blick zur Havel. Ein kleiner Keller ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Das Wohngeld beträgt zur Zeit 509,25 Euro zzgl. 186,72 Euro für die Rücklagenbildung.

Der Verkauf erfolgt von Privat ohne Maklerprovision. Bitte liebe Makler sehen Sie von Anfragen bezüglich der Vermarktung meiner Immobilie ab.

Ausstattung

neuwertige Küche von ca. 2021 mit unbenutzten Geräten , neuwertiges Duschbad im EG von ca. 2021, neues WC im unteren Bereich in 2022, 3fach verglaste Schallschutzfenster inklusive elektrischen Rollläden und Insektenschutz im unteren und oberen Bereich aus 2022, neues Gäste WC im Schlafbereich in 2022 usw.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Sonstiges

Wir könnten uns einen Tausch meiner Wohnung mit einer Wohnung oder Haus in den folgenden nördlichen Stadtteilen von Berlin ggf. auch mit Zuzahlung vorstellen: Hermsdorf, Frohnau, Konradshöhe, Waidmannslust, Lübars, Wittenau, Tegel, Borsigwalde, Heiligensee.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Berlin Gatow, einem sehr ruhigen Stadtteil von Berlin Spandau. Die Havel befindet sich unmittelbar an der Wohnanlage und es sind mehrere Bootsstege in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Umgebung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern oder kleinere Wohnanlagen sowie ausgedehnten Feldern und Wasserflächen die zum Spazierengehen, Joggen Fahrradfahren,

Bootfahren, schwimmen, oder einer weiteren Vielzahl von Erholungsmöglichkeiten einladen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe Reiten zu gehen, Tennis oder Golf auf dem Golfplatz Gatow zu spielen. Es ist ein bisschen wie im Urlaub bloß in den eigenen vier Wänden.

Mit dem Auto besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung über die (B5) Heerstraße , sodass die Berliner City und das Umland mit dem B5 Center, Karls Erdbeerhof, weitere Pferdehöfe, Reitschulen usw. problemlos und schnell zu erreichen sind.

Einkäufe des täglichen Bedarfes erledigen Sie bequem in ca. 120 Meter Entfernung auf der gegenüberliegenden Straßenseite bei einem Discounter oder dem dortigen Bäcker.

Restaurants, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der Nähe und sind fußläufig, mit dem Bus oder dem Fahrrad bequem zu erreichen.

Die Buslinien 134, 334 und X34 befinden sich in unmittelbarer Nähe, welche Sie in ca. 38 Minuten zum Bahnhof Zoo oder in nur ca. 10 Minuten zum Dorfplatz Kladow oder in ca. 20 Minuten zum Fernbahnhof in Spandau bringen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Wohnbereich oben

Exposé - Galerie



Küche



Küche 2

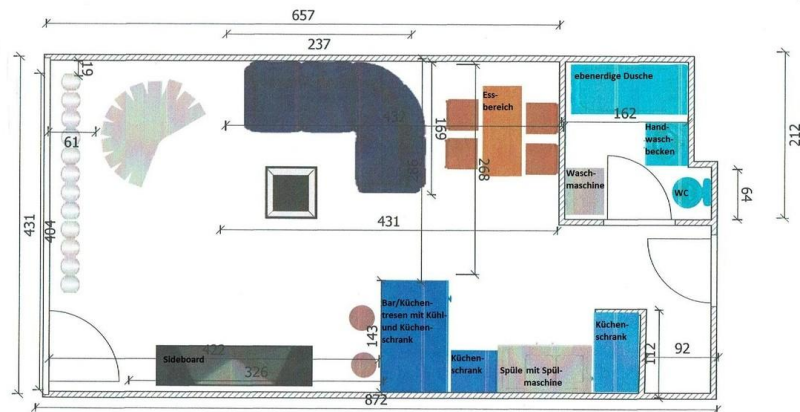
Exposé - Galerie



Sicherungskasten



Duschbad oben



Skizze oben mit ca. Maßangaben

Exposé - Galerie



unterer Bereich



unterer Bereich 2



unterer Bereich 3

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer 1



Ankleidezimmer 2

Exposé - Galerie

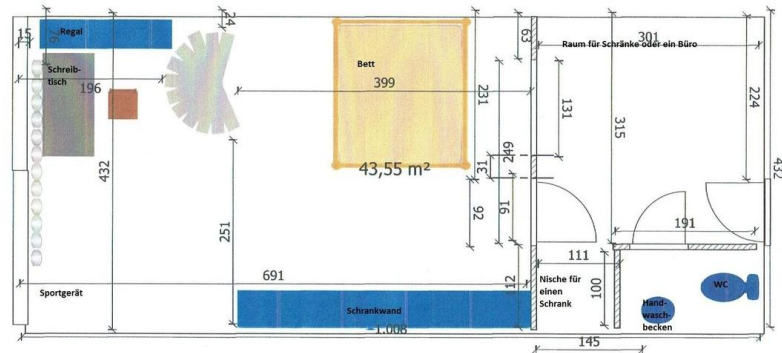


Ankleidezimmer 3



WC unterer Bereich

Exposé - Galerie



alle Angaben ca. Maße inkl. Einrichtungsbeispielen

Skizze unten mit ca. Maßangaben



Schwimmbad 1

Exposé - Galerie



Schwimmbad 2



Aussicht Schwimmbad

Exposé - Galerie



Umkleidekabinen



Sauna und Tauchbecken

Exposé - Galerie



Blick vom Grundstück 2



Umgebung 1

Exposé - Galerie



Umgebung 2