Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin-Grünau

Top Angebot, nur noch 2 Wo. prov.-frei, 3 Z DG App mit TG, hochwertige Küche, Lift, am Wald/Seenähe

Objekt-Nr. OM-310894

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **439.000 €**

12527 Berlin-Grünau
Berlin
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	31.03.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,69 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	86,09 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 1997 neu erbaute Atriumhaus liegt in einem parkähnlichen eingezäunten Grundstück mit schönem Baumbestand, keine weitere Verdichtung erlaubt! Komfortable Parkmöglichkeit durch im Kaufpreis enthaltenen TG Stellplatz mit direktem Zugang zum Fahrstuhl gegeben. Außerdem sind ausreichend Außenstellplätze für Fährräder vorhanden sowie ein abschließbarer Fahrradraum. Die ebenfalls verschließbare Müllbehausung zur effizienten Trennung befindet sich am Rande des Grundstücks. Hausmeisterservice für Grünflächen, Reinigung und Winterdienst im Objekt vorhanden und im Hausgeld angegebenen Hausgeld enthalten. Die angesparte Instandhaltungsrücklage für das Haus beträgt per 12/23 insgesamt TEUR 142 und für die TG TEUR 58, somit ist in den Folgejahren nicht mit einer Sonderumlage wie auch in der Vergangenheit zu rechnen.

Ausstattung

Das lichtdurchflutete DG App mit großen Panoramafenstern und 2,80 m Deckenhöhe befindet sich in West/Nordlage. Dadurch und aufgrund der guten Dämmung wird auch bei hochsommerlichen Temperaturen ein gutes Raumklima gewährleistet. Durch den vorhandenen Baumbestand sind die Zimmer durch Dritte nicht einsehbar. Die 11 qm grosse Terrasse ohne direkte Nachbarn ist von 2 Zimmern begehbar. Hier besteht ab Mittag die Möglichkeit zum Sonnenbad und abends zum Sunsetting. Das App besitzt hochwertige Wand-/Bodenfliesen in Küche und Bad, die Wohnräume Parkettboden. Alle Türen sind in weiß ausgestattet, teilweise mit Oberlichtern. Im Lichtbad befindet sich der Waschmaschinenstellplatz. Die Alnoküche mit Glasfronten und energieeffizienten Neffgeräten sowie Siemens Kühl-/Gefrierkombination ist ebenfalls bereits im KP enthalten. Das App kann auch voll möbliert erworben werden, da u.a. Einbauschränke im Schlafzimmer(incl. Tresor) speziell angefertigt worden sind. Der Abstellraum in der Wohnung und im Keller sind ebenfalls mit effizienten Regalsystemen ausgestattet. Im Eingangsbereich befindet sich eine Völker Design Drehgarderobe und in der Diele passende Nolteglasfrontschränke. Erwerb auf VB, da nicht im Kaufpreis enthalten, keine Grunderwerbssteuerpflicht! Für den Kauf fallen keine zusätzlichen Maklerkosten an.

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das App befindet sich in einer ruhigen Anliegerstrasse. Ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgern, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen sowie perfekte ÖPNV Anbindung mit S-Bahn Grünau (500 m entfernt), Straßenbahn und Fährbetrieb gegeben. Durch die direkte Lage am Wald und Wassernähe werden vielfältige Freizeitaktivitäten ermöglicht. Die Berliner Innenstadt ist in 20 km erreichbar. Der Berliner Flughafen ist 10 km entfernt, jedoch keine Belastung durch Fluglärm vorhanden.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Tabelle1

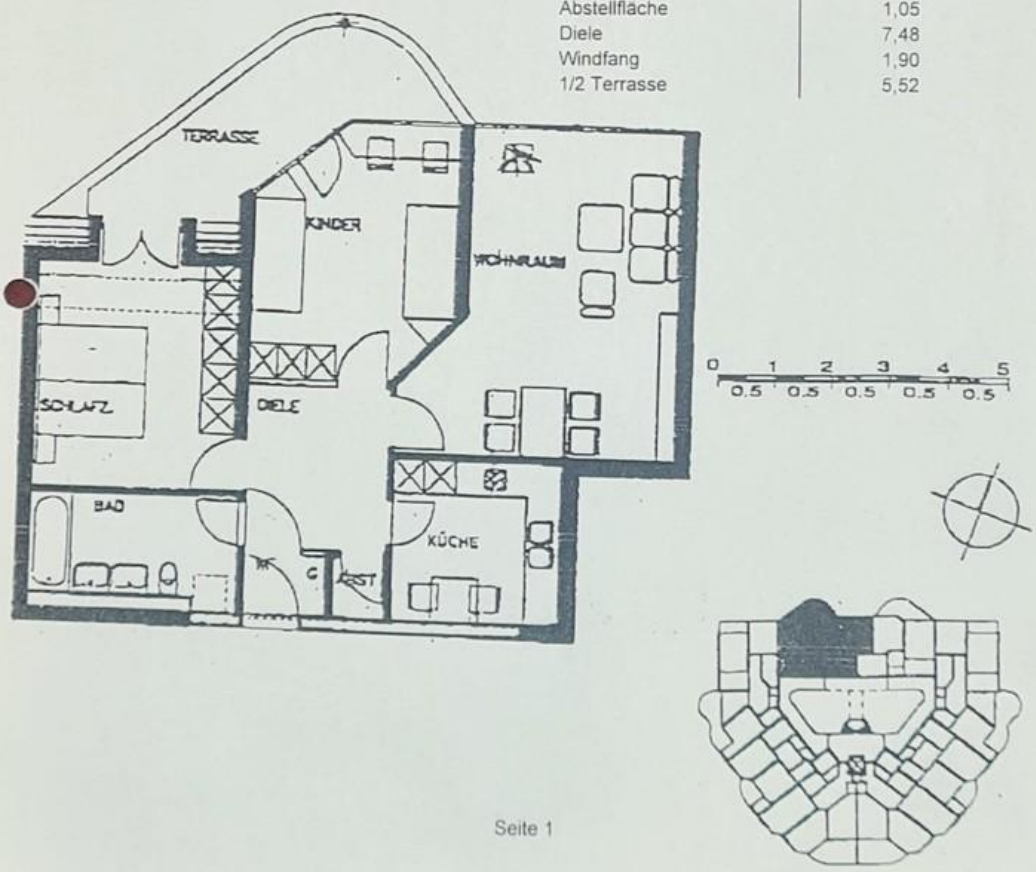
Dachgeschoßwohnung im Atrium

Standort: Grünlage
Wassernähe
ÖPN/S-Bahn in 5 Gehminuten erreichbar
nw-Lage mit Westterrasse
ruhige Anliegerstraße

Ausstattung: Einbauküche mit allen Geräten
Parkett
hochwertige Fliesen
Tiefgarage
Fahrstuhl

Haus 1, WE 38, Keller 38, TG 46
Wohnungsgröße gem. TE vom 30.10.97
ges. 80,69 qm

Aufteilung	ca. in qm
Wohnraum	22,40
Schlafzimmer	13,14
Kinderzimmer	13,70
Küche	8,76
Bad/WC	6,74
Abstellfläche	1,05
Diele	7,48
Windfang	1,90
1/2 Terrasse	5,52



Seite 1