

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Freie, ruhige 2,5-Zimmer Eckwohnung im Grünen



Objekt-Nr. OM-316030

### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

14167 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	64,70 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	180 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und auch aufgrund der direkten Nähe zum Heinrich-Laer-Park begehrten Lage im Hochparterre eines 1929 errichteten Mehrfamilienhauses.

Es handelt sich um eine Eck-Wohnung; sie hat somit lediglich einen direkten Nachbarn im 1. OG.

Die Wohnfläche beträgt etwa 64,7 qm; in den Unterlagen sind zwei leicht abweichende Angaben zu finden, daher wird bei Interesse eine professionelle Wohnflächenermittlung durchgeführt.

Die Wohnung verfügt über zwei Wohnräume, ein Schlafzimmer, ein tagesbelichtetes Bad, einen kleinen Flur sowie eine Küche inklusive einer angeschlossenen Loggia mit einem großen Schwenkfenster.

Eine Einbauküche ist vorhanden, jedoch sanierungsbedürftig, ebenso wie das Bad.

Die weiteren Räume erfordern ebenfalls eine Renovierung.

Ein großer separater Keller gehört zur Wohnung, liegt direkt unterhalb und kann exklusiv genutzt werden.

Das aktuelle Hausgeld beträgt 180,00 €.

## Ausstattung

Gas-Etagenheizung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Eine Besichtigung ist nach Absprache jederzeit möglich.

## Lage

Die Wohnung liegt in Berlins Südwesten im Bezirk Zehlendorf im gleichnamigen Ortsteil, in direkter Nachbarschaft zu den Bezirken Dahlem und Wannsee.

Im näheren Umfeld befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Bäckereien sowie Restaurants.

Zur medizinischen Versorgung befinden sich eine Apotheke sowie verschiedene Ärzte im direkten Umfeld.

Direkt und fußläufig in zwei Minuten erreichbar ist eine Bus-Haltestelle, mit deren Linien 285 und X10 Zehlendorf-Mitte mit dem S-Bahnhof Zehlendorf der S1 in 5 Minuten erreichbar sind.

Dort befindet sich ebenfalls eine Einkaufsstraße mit einem vielfältigen Angebot an verschiedensten Geschäften sowie weiteren Apotheken und Ärzten.

Die AVUS (A115), der Stadtring A100 sowie die B1 sind mit dem Auto schnell und bequem zu erreichen.

Die Naherholungsgebiete des Grunewalds, des Schlachtensees sowie der Krummen Lanke sind mit dem Fahrrad in 20 Minuten oder mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar, und laden zum Baden oder auch zu einem ausgedehnten Spaziergang ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

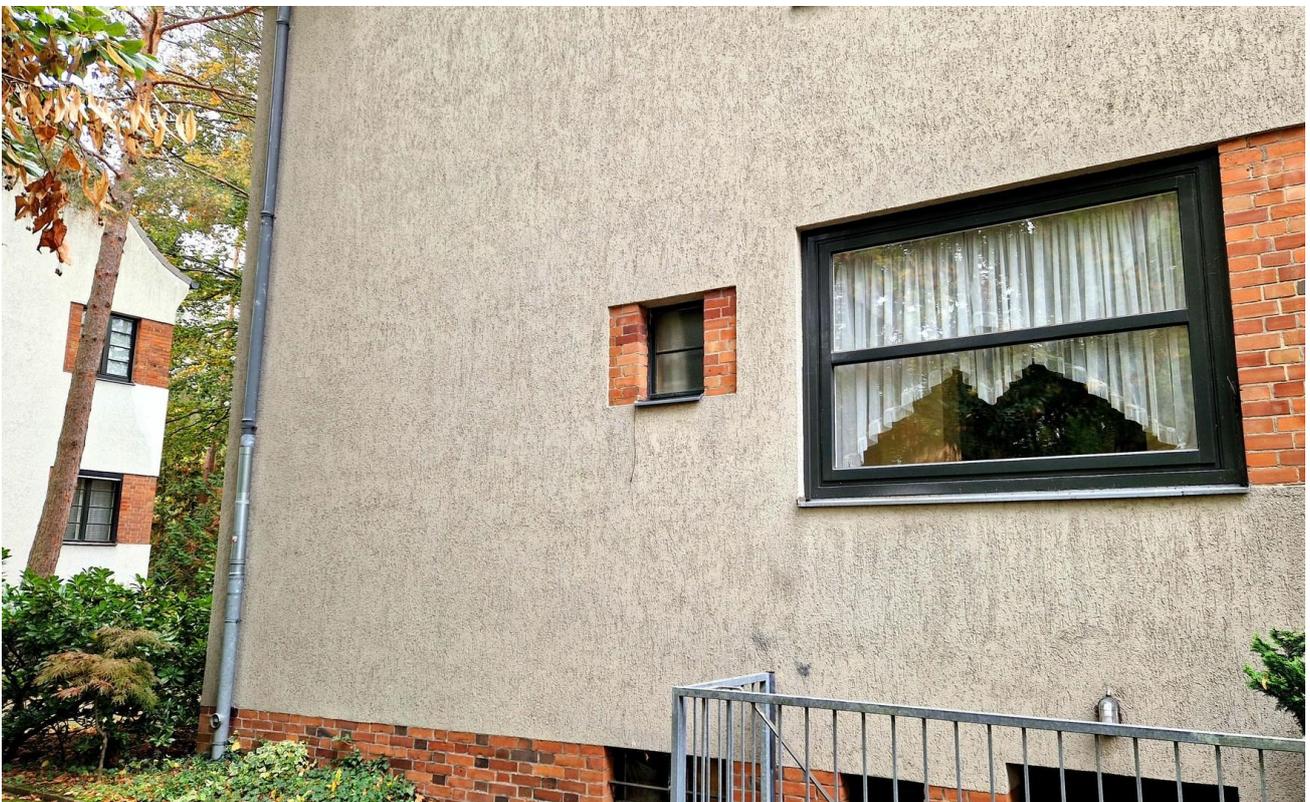


Fensterfront große Räume

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hausrückseite & Loggiafenster

# Exposé - Galerie



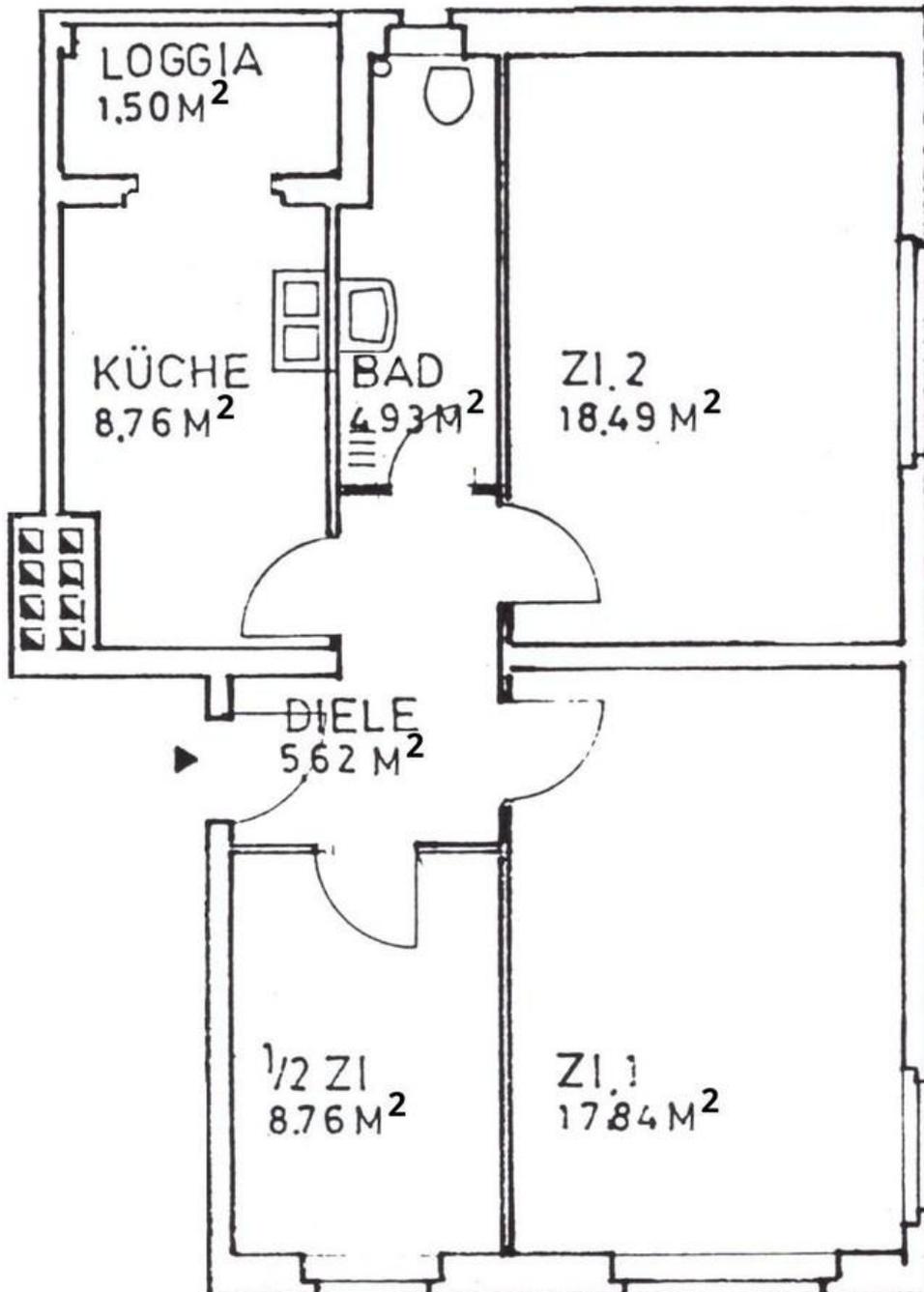
Blick zur Straße



Blick zum Nachbarhaus

# Exposé - Grundrisse

2 1/2 ZI. WHG. 65,90 qm



Wohnungs-Grundriss