

Exposé

Wohnung in Berlin

PRIVAT-Verkauf, BEZUGSFREI, 3 Zi. mit Süd-Loggia in Westend-Lage



Objekt-Nr. **OM-316574**

Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Anke Sommerfeldt

Angerburger Allee 25
14055 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	83,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	261 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

„Rohdiamant“ ganz nach IHREM Geschmack --- incl. PKW-Stellplatz (im Wert von ca. 20.000,- €)

Sie suchen eine gepflegte, neuwertige oder sogar frisch sanierte ETW ggf. mit Einbauküche ? Dann sollten Sie sich aber eine entscheidene Frage stellen:

Entspricht die Ausstattung zu 100 % meinen persönlichen Vorstellungen ? Wohl eher nicht !!! Die Konsequenz: Ein Teil des Kaufpreises wäre für „die Katz“ und Sie hätten zusätzliche Kosten für z.B. Neuverfliesung, andere Badarmaturen, Wandfarben, Tapeten oder eine besser passende Küche.

Wäre es nicht viel sinnvoller die Wohnungsgestaltung mit etwas Phantasie selbst zu wählen und Ihre Wunsch-Einrichtung in einer sehr vorteilhaft geschnittenen, INDIVIDUELL RENOVIERBAREN Wohnung in Toplage zu realisieren ?

Übrigens: Einen Teil der erforderlichen Renovierungskosten trägt die Eigentümergemeinschaft

“Rough diamond” according to YOUR taste --- including parking space (worth approx. €20,000)

Are you looking for a well-maintained or even newly renovated apartment, possibly with a fitted kitchen? Then you should ask yourself a crucial question:

Does the equipment correspond 100% to my personal expectations? Probably not!!! The consequence: Part of the purchase price would be for nothing and you would have additional costs for, for example, new tiling, other bathroom fittings, wall paints, wallpaper or a more suitable kitchen.

Wouldn't it make much more sense to choose the apartment furnishings yourself with a little imagination and to realize your desired furnishings in a very advantageously designed, INDIVIDUALLY RENOVABLE apartment in a top location?

By the way: The owners' association bears part of the necessary renovation costs

Die gepflegte mehrgeschossige Wohnanlage verfügt über ausreichend grundstückseigene, nummerierte Kfz-Stellplätze (SONDERNÜTZUNGSRECHT im Kaufpreis enthalten !) sowie optional mietbare Tiefgaragenplätze. Das direkte Wohnumfeld kann aufgrund einer zusätzlichen stufenlosen Rampe im Eingangsbereich, einem zuverlässig funktionierenden Fahrstuhl (2017 modernisiert), sowie der in direkter Nachbarschaft befindlichen Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (u. a. Supermarkt, Arztpraxen, Apotheke) als besonders seniorenfreundlich bezeichnet werden.

Zum Grundstück gehören nur die Hausnummern 23,25 und 27 mit überschaubaren 96 Wohneinheiten und nicht der gesamte Gebäudekomplex entlang der Angerburger Allee !!!

Somit ist auch bei größeren zukünftig anfallenden Gebäudeinstandsetzungen aufgrund der hohen Rücklage nicht mit Sonderumlagen zu rechnen.

BESONDERE MERKMALE :

Sehr sonnige Loggia mit grünem Weitblick

Privater Kfz-Stellplatz (№ 42) in Eingangsnähe (im Kaufpreis enthalten)

Attraktiver Wohnungsschnitt (Alle Zimmer vom Flur erreichbar, Querlüftung möglich)

stilvoller Mosaik-Parkettboden

ruhige und friedliche Nachbarschaft (überwiegend Familien und ältere Hausbewohner)

landeseigene, kostengünstige Fernwärmeversorgung (keine eigene teure, klimafreundliche Heizanlage erforderlich)

hohe Instandhaltungsrücklage (rd. 900.000,- €), Hausgeld 261,- €/Monat

2016 erneuerte Ver- u. Entsorgungsleitungen (Strangsanierung)

zusätzlich mietbarer Tiefgaragenstellplatz (optional)

Gute ÖPNV-Anbindung (Bus, Heerstr./Scholzplatz, S-Bahn, Bahnhof-Pichelsberg) je 500 m

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Barrierefrei

Sonstiges

BESICHTIGUNGEN sind nach telefonischer Terminabsprache am Wochenende möglich.

Weitere Infos vorab gibt Ihnen gerne mein Mann unter Tel. 030 490 019 20 – tägl. von 14 – 21 Uhr

Ausgewählte MAKLER können nach Absprache mit mir im Rahmen eines schriftlichen allgemeinen Maklerauftrages (einfacher Maklerauftrag) gern Angebote mittels eigener Exposés ihren vorgemerkten Kaufinteressenten (eigene Datenbank/Internetpräsenz, soziale Medien) machen. Eine Veröffentlichung auf den wesentlichen Internetportalen bleibt ausschließlich der Eigentümerin vorbehalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich unmittelbar nördlich des Naherholungsgebietes Grunewald nahe der Havel nur 10 Gehminuten südlichwestlich vom Olympiastadion im Charlottenburger Westend, einem der bevorzugten Wohngebiete Berlins und nur 10 Autominuten von der City-West entfernt.

Die unmittelbare Umgebung (Havel, Stößensee, Waldbühne, Olympiastadion, Klein-Venedig), sowie der Grunewald mit Teufelsberg sind nur einen Spaziergang entfernt und bietet diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Angerburger Allee mündet direkt in die bekannte Havelchaussee entlang der östlichen Havel durch den Grunewald (ideal für Wander- und Fahrradtouren). Eine gute Verkehrsanbindung zum Citybereich ist sowohl über die Heerstraße, als auch über den fußläufig in wenigen Minuten erreichbaren S-Bahnhof Pichelsberg gegeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Loggia



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Rampe

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Fahrstuhl

Exposé - Galerie



Nordfassade



Stellplätze

Exposé - Galerie



Südfassade



Exposé - Galerie



Stößensee/Havel - 5 Gehminuten

Exposé - Grundrisse

ANGERBURGER ALLEE 25

3 Zi. - Whg. 5.OG

