

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Sonnige 2-Zimmer-Whng. mit Balkon in gehobener Ausstattung in TOP-Lage am Weißen See



Objekt-Nr. OM-318297

#### Wohnung

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang

13086 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	30.01.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	1.542,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonnige ruhige hochwertig ausgestattete Wohnung in einem modernen Neubau mit 14 ETW direkt am Weißen See auf weitläufigen Grundstück.

Optisch schön gestaltetes Wohnhausensemble mit herrlichem abgeschlossenen Gemeinschaftsgarten (1.400 qm) in südlicher Richtung, der allen Bewohnern zur Verfügung steht (Sandkasten, Grillecke).

Beide Zimmer liegen zur schönen begrünten Hofseite mit Teilblick auf den See. Kein Straßenlärm.

Diese Wohnung ist perfekt für Singles oder Paare, die modernes und komfortables Wohnen im Neubau suchen.

## Ausstattung

Sonniges Wohnzimmer mit offener Küche und Balkon.

Bodentiefe Fenster aus Holz mit Dreifachisolierverglasung

Die Diele ist abgetrennt zum Wohnzimmer incl. Lichteinfall (Glasrahmen in Holzkonstruktion weiß).

Einzelstabparkett (mehrschichtig) Eiche kerngeräuchert

Fliesenboden vor Küche und im Nassbereich (Inalco Ceramica 30x60 cm bzw. 60x60cm)

Küche mit Siemens Markengeräten (Induktionsherd) und Bosch Dunstabzugshaube

Gäste-WC extra.

Großes Masterbad mit großer begehbare Dusche und Duschtrennwand.

Dusche ebenerdig begehbare zusätzlich mit Regendusche Hans Grohe

Durch eine Wand abgetrennte Stellfläche für Waschmaschine + Trockner (übereinander)

Handtuchheizkörper in Bad und Gäste-WC

Deckenhöhe 2,85 m

Fußbodenheizung für alle Räume einzeln regelbar

außenliegender, elektrisch bedienbarer Sonnenschutz

Videogegensprechanlage

zentrale Wasserenthärtungsanlage

großer Aufzug von Keller (Tiefgarage) bis Dachgeschoß

großer Keller 4,60 m x 1,60 m

Fahrradraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten

Unser Mieter wird Mitte - Ende Januar 2025 umziehen. Deshalb werden wir die Wohnung mietfrei verkaufen.

Bei Bedarf können mehrere der hochwertigen Einrichtungsgegenstände übernommen werden (Schlafzimmermöbel incl. Bett komplett, Esstisch, Gardinen und weitere ...)

Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist 2019 haben wir privat für die ETW 2 Gutachten eingeholt Rainer Olbert für den Bereich Gebäudeschäden und Andreas Schuh für den Bereich Sanitär-Heizung-Lüftung). Die in beiden Gutachten überschaubaren Feststellungen wurden anschließend vom Bauträger behoben. Die Gutachtenerstellung und nachfolgende Mängelbeseitigung erfolgte selbstverständlich auch für das Gemeinschaftseigentum.

Da die Eigentümer selbst 4 - 5 Autostunden entfernt wohnen, sind Besichtigungen zunächst nur für Freitag und Sonnabend den 08. und 09. November 2024 geplant.

## **Lage**

Direkt am Weißen See gelegen. Die Umgebung und der See eignen sich bestens für Sport, Erholung und Baden vor der Haustür. Die Infrastruktur ist sehr gut - die Berliner Allee ist in unmittelbarer Nähe - ebenso die Verkehrsanbindungen. Die Haltestelle zu Straßenbahn und Bus ist eine Gehminute entfernt, die Anbindung S-Bahnstation „Greifswalder Str.“ ist in 16 Minuten gegeben. Die Autobahnabfahrt Pankow ist in ca. 15 Minuten erreicht.

Supermärkte sind in unmittelbarer Nähe ebenso Schulen und Kindergärten. Arztpraxen sind in Laufnähe. Das Strandbad Weißensee liegt fußläufig entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Blick auf Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitsplatz Schlafzimmer



Bad mit Duschtrennwand

# Exposé - Galerie



Bad - Stellplatz WM - Trockner



Durchgang Wohnzimmer - Diele

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Hausansicht Rückseite mit Hof



# Exposé - Galerie



Blick in Hof vom Balkon



Weißer See Abendstimmung

# Exposé - Galerie



Strandbad Weißensee



Weißer See 2