

Exposé

Terrassenwohnung in Berlin

**Wohnung am Dianasee inkl. Garten, Seezugang, Boot, 3
Stellplätze - provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-321507**

Terrassenwohnung

Verkauf: **1.339.000 €**

Ansprechpartner:
Lennart-Christian Levenson

14193 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	184,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	615 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Preis Wohnung: 1.339.000 €

zzgl. 3 Stellplätze für insgesamt 40.000 €

Kaufpreis gesamt: 1.379.000 €

Reine Wohnfläche innen (ohne Terrasse): ca. 156,55 qm

Terrassenfläche: ca. 110 qm

Ausweisbare Wohnfläche bei anteiliger Terrasseneinrechnung: ca. 184 qm

Gartenfläche: ca. 98 qm

Kellerraum: ca. 5 qm

Kellerverschlag: ca. 2 qm

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 kernsaniert und energetisch saniert. Die Sanierung der Wohnung ist mit Energieberater sowie Fachunternehmen erfolgt (Nachweise vorhanden). Die Terrasse wurde ebenfalls erneuert, der Garten wurde stilvoll angelegt. Die Abwasserleitungen der WEG sowie das Dach der WEG wurden in 2024 saniert.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Designer-Einbauküche von Nolte mit Miele Geräten;

neue großflächige bodentiefe Panoramafenster mit 3-fach Sicherheitsverglasung;

neuer weißer Agglo-Marmorboden (bianco sivec) und überarbeiteter Carrara Marmorboden;

Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer und großem Bad, Ankleide mit Spiegel;

großzügiges Einbaubücherregal im Wohnzimmer;

Designer-Deckenleuchten von Mawa und Erco;

Steckdosen- und Schalterprogramm von Merten M-Plan;

Hoher Sicherheitsstandard durch vollständige Alarmüberwachung und diversen Einbruchsschutz;

elektrische Sonnenrollos und elektrische Terrassen-Markise;

Serverschrank für Heim-Netzwerk;

TV-Sat-Dosen und TV-Sat-Flachantenne;

Hochwertiges Feinsteinzeug im großen Badezimmer;

Hochwertiges Terrassen-Feinsteinzeug von „Sensi by Thun“;

Badausstattung von Villeroy & Boch und Hans Grohe.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die in einer Terrassenwohnanlage liegende wurde 1973 erbaut. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 18 Wohneinheiten inkl. Kellerräume, einer Tiefgarage und zusätzlichen Außenstellplätzen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in erster Reihe am Dianasee mit direktem Seeblick, eigenem Garten und Seezugang in sonniger Südostlage. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse, unterteilt auf zwei Ebenen und einem Sondernutzungsrecht am Garten mit direktem Seezugang, Badeplattform und Bootsanlegemöglichkeit. Die Wohnung ist über ein innenliegendes Treppenhaus (ca. 30 Treppenstufen) zu erreichen - nicht barrierefrei, kein Fahrstuhl.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen, Essen

Exposé - Galerie



Kind 2



obere Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Gästebad mit Dusche



Ankleide, Einbauschränke

Exposé - Galerie



Schlafen

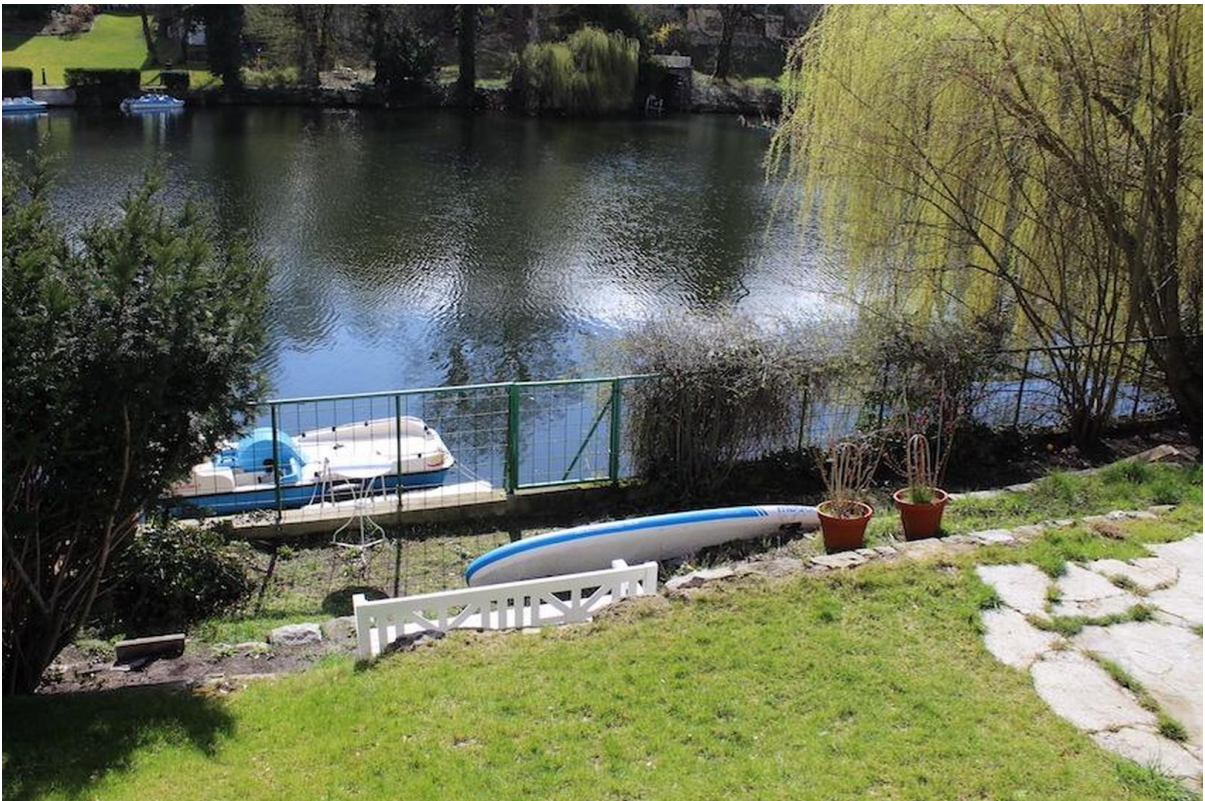


Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



untere Terrasse



Garten und Bootsanleger

Exposé - Galerie

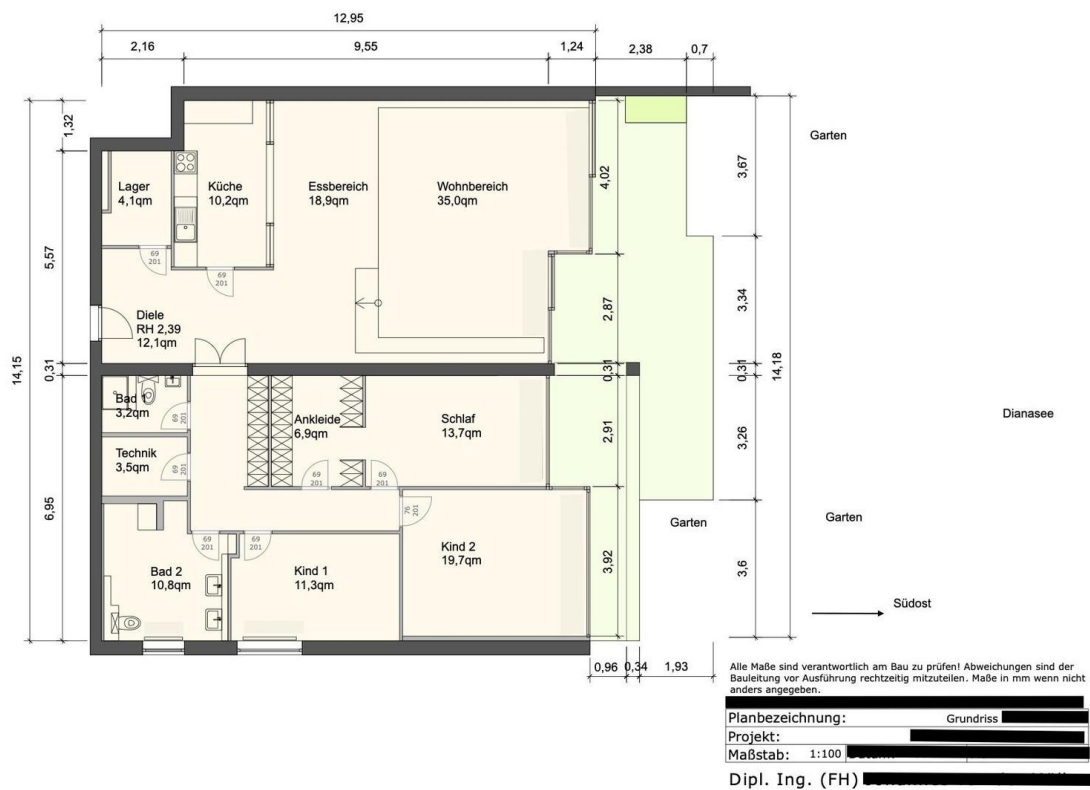


Treppenhaus

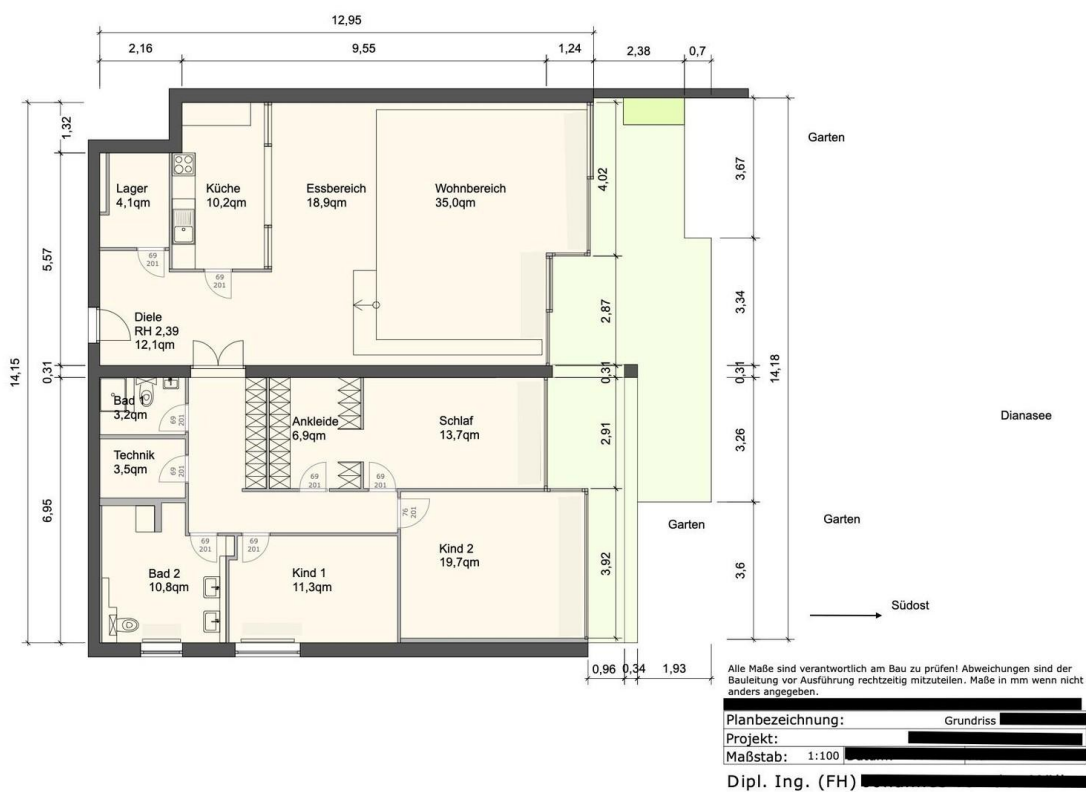


Straßenansicht, Stellplatz

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss