

Exposé

Wohnung in BERLIN

**BESTLAGE - PROVISIONSFREI - BEZUGSFREI -
FERNWÄRME - BALKON - NAHE KRUMME LANKE**



Objekt-Nr. **OM-329832**

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Krasner

14163 BERLIN
Berlin
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	342 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartige Toplage am Krumme Lanke/Grunewald!!!

(Naturnähe + U-Bahnnähe mit diversen Einkaufsmöglichkeiten) bietet eine hohe Lebensqualität und Potenzial.

Es handelt sich um eine schöne und gepflegte zweigeschossige Wohnanlage aus dem Jahr 1930. Sie befindet sich mit viel Grünfläche um sich herum an einer von nur wenigen Anwohnern genutzten Privatstraße. Der Eschershauser Weg liegt sehr zentral und doch extrem ruhig und idyllisch im Stadtteil Zehlendorf, inmitten der sehr erholsamen Wald- und Seenlage. Der beliebte See Krumme Lanke ist in 10 Gehminuten erreichbar, was die Lage der Wohnung besonders attraktiv macht, da unterschiedliche Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür liegen, wie z. B. ein morgendliches Schwimmen, das ohne größeren Stress und Aufwand möglich ist.

Viele Wanderwege laden zum Spaziergehen ein und zum Verweilen in der Natur. In 500 m Entfernung liegt die U-Bahn Onkel-Toms-Hütte (U3) mit 2 Supermärkten, Apotheke, Biomarkt, Post, Restaurants und diversen Läden. Durch die Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel erreicht man das Zentrum, z. B. den Kurfürstendamm, in 30 Minuten. Das Leben hier ist ideal für diejenigen, die in einem ruhigen, grünen Umfeld leben möchten, das gleichzeitig eine schnelle Anbindung an das Berliner Stadtzentrum bietet.

Die Wohnung liegt in einer Wohnanlage, bestehend aus mehreren Gebäuden mit Erdgeschoss und erstem Obergeschoss. Die Wohnanlage befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand, es werden alle notwendigen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten dank eines sehr professionellen WEG-Verwalters durchgeführt. Sie ist an die Fernwärme angeschlossen, was eine effiziente und umweltbewusste Energieversorgung ermöglicht. Letztes Jahr wurde das Haus umfassend renoviert bzw. saniert. Die Fassade wurde neu gestrichen, das neue Dach verlegt, Dachrinnen und Fallrohre ebenfalls erneuert und die Gesimskästen renoviert.

Die charmante Altbauwohnung aus dem Jahr 1930 verbindet klassische Altbaumerkmale wie abgezogene Dielen, historische Türen und 2,94 m hohe Decken mit einer durchdachten Raumaufteilung im Stil der 1920er-Jahre.

Der optimale Grundriss bietet vom Flur ausgehend Zugang zu allen Räumen. Die Küche (ca. 10 m²) und das Wohnzimmer (ca. 19 m²) führen auf den schönen Nord-Ost-Balkon mit Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer bietet mit ca. 16 m² ebenfalls großzügigen Raum. Alle Wohnräume sind mit gut erhaltenen, abgezogenen Dielen ausgestattet, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Das Badezimmer hat ein Fenster, ist gefliest und verfügt über eine hochwertige Badewanne mit Mosaikfliesen. Die Küche ist mit Fußbodenfliesen, einem Fliesenspiegel, einer Arbeitsplatte, Wandschränken, einer Siemens-Waschmaschine sowie einem Siemens-Elektroherd und einer Speisekammer ausgestattet. Ein geräumiger, trockener Keller (ca. 15 m²) gehört ebenfalls zur Wohnung. Die originalen Doppelkistenfenster sind gut erhalten. Im Haus leben sehr freundliche und ruhige Menschen. Insgesamt ist die Wohnung in einem sehr gepflegtem Zustand. Es gibt auch einen Vorgarten, den Sie mitnutzen und mitgestalten können. Zusätzlich gibt es einen Vorgarten, der mitgenutzt und gestaltet werden kann.

Idealer Ort für diejenigen, die eine naturnahe, inspirierende Umgebung schätzen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in Berlin genießen möchten. Eine Wohnung zum Glücklichsein. Sofort bezugsfertig.

Bitte keine Makleranfragen!!!

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer!

Sofort Verkauf, zur Zeit nicht vermietet!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, selbstverständlich auch am Wochenende.

Ausstattung

Zusammenfassung

- Einzigartig schöne Toplage am Krumme Lanke/Grunewald!!! (Viel Natur, super grün, saubere Luft, diverse Einkaufsmöglichkeiten + direkter U-Bahnanschluss, 30 Min. zum Bahnhof Zoo)
- 5 Gehminuten zur U-Bahn Onkel-Toms-Hütte und 10 Gehminuten zum See Krumme Lanke
- Ein besonderes Highlight ist der Vorgarten mit einem Rhododendronstrauch !!! (Mitnutzung und Mitgestaltung möglich)
- Schöner Nord-Ost-Balkon mit Blick ins Grüne
- 2024 Fassade neu gestrichen
- 2024 neues Dach verlegt, Dachrinnen und Fallrohre neu, Gesimskästen renoviert
- Hochwertige Badewanne mit Mosaikfliesen
- Fenster im Bad
- Abgeschliffene Echtholzdielen in gutem Zustand (vor 12 Jahren abgeschliffen)
- Originale Doppelkastenfenster in gutem Zustand (vor 12 Jahren saniert)
- Fußbodenfliesen in der Küche in sehr gutem Zustand (vor 12 Jahren verlegt)
- Hohe Decken ca. 2,94 m
- Geräumige Speisekammer in der Küche
- Geräumiger Kellerraum
- Gepflegte Wohnanlage mit viel Potenzial
- Hoch effizienter und netter WEG-Verwalter
- Sehr nette und ruhige Nachbarn, gute Gemeinschaft, angenehme Wohngegend, alles sehr sicher und entspannend

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen!!!

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer!

Sofort Verkauf, zur Zeit nicht vermietet!

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

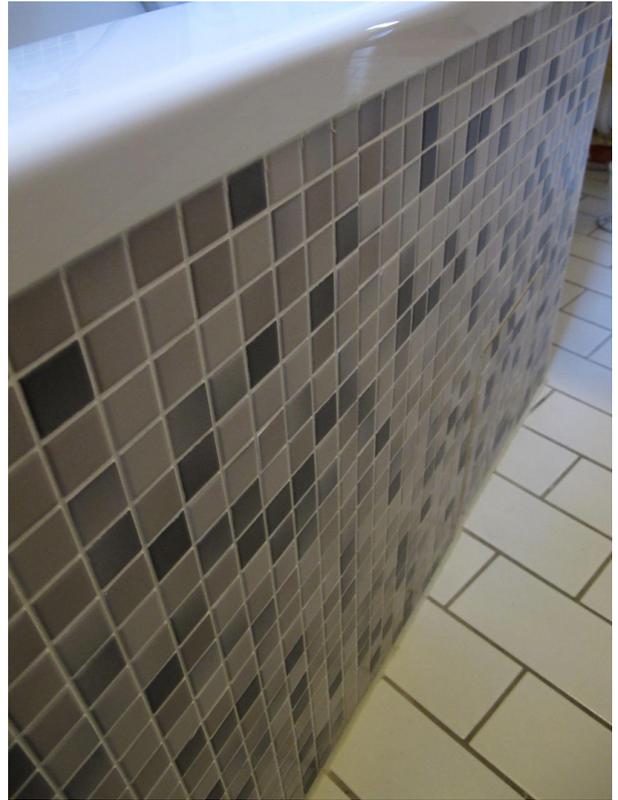
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

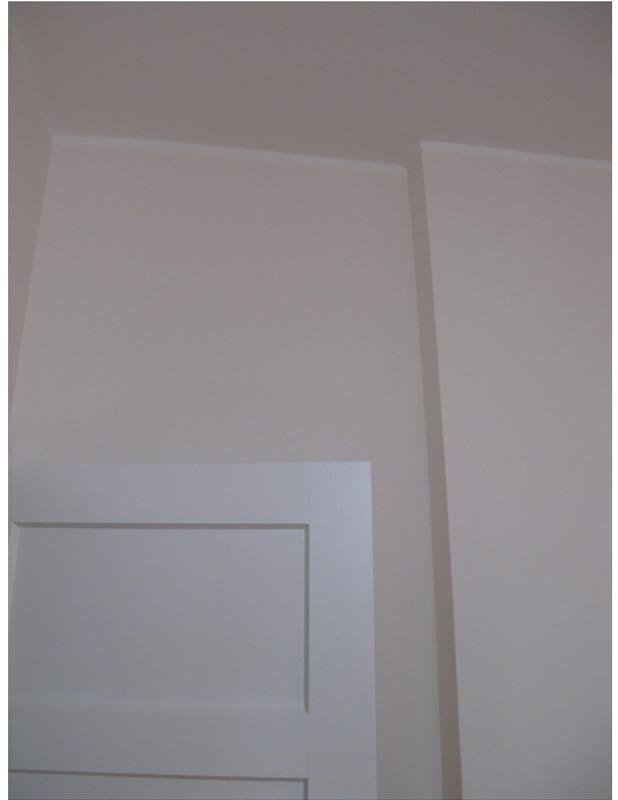


Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Neuer Fassadenanstrich

Exposé - Galerie



Balkonseite

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



U-Bahn + Ladenstraße

Exposé - Galerie



Waldweg zur Krumme Lanke

Exposé - Galerie



Krumme-Lanke-Impressionen



Krumme-Lanke-Impressionen

Exposé - Grundrisse

