

# Exposé

**helle 2,5 - 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Wohngegend von Berlin-Westend, derzeit vermietet, Eigenbedarf durchaus gegeben**



Objekt-Nr.: 324

Wohnfläche: 56,00 m<sup>2</sup>

Verkaufspreis: € 289.000



## Ihr Ansprechpartner:

AV Immobilien Berlin

Real Estate Agency

Herr Aleksander Vukas

E-Mail: [av@av-immobilien-berlin.de](mailto:av@av-immobilien-berlin.de)

Tel: +49 30 25581803

Mobil: +49 176 84055531

Fax: +49 30 48822963

Web: [www.av-immobilien-berlin.de](http://www.av-immobilien-berlin.de)

Adresse: 14055 Berlin

Immobilientyp: Eigentumswohnung

Wohnungstyp: Hochpartere

Etage: 1

Etagenzahl: 2

Zimmer: 3.00

Anzahl Schlafzimmer: 1

Anzahl Badezimmer: 1

Objektzustand: Gepflegt

Zustand-Wohnung: sehr gepflegt

Einbauküche: Ja

Balkon: Ja

Keller: Ja

Garten/mitbenutzung: Ja

Parkplätze: Ja

Qualität der Ausstattung: Normal

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energie Effizienz: 198.10 kWh EP / m<sup>2</sup>, year

Energieeffizienzklasse: E

gesetzliche Pflichtangaben Energieausweis: Energieausweis liegt für das Gebäude vor

Heizungsart: Zentralheizung

Energieausweis gültig bis: 26.07.2028

Wesentlicher Energieträger: OL

## **helle 2,5 - 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Wohngegend von Berlin-Westend, derzeit vermietet, Eigenbedarf durchaus gegeben**



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 56,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 289.000

Bezugsfrei ab: kurzfristig, in Absprache

Baujahr: 1956

Als Ferienwohnung geeignet: Ja

Hausgeld: 266.00 €

Wohnfläche: 56,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 6,00 m<sup>2</sup>

Vermittlergebühr: 3,57 % Brutto vom beurkundeten Kaufpreis vom Käufer zu zahlen

Besonderheit: Süd-West Balkon, idyllisch grüne Wohngegend, nahe an Havelsee, nahe öffentlicher VERkehrsmittel

### **Kurzbeschreibung:**

---

Helle 2,5 - 3 Zimmer-Wohnung in verkehrsberuhigter Straße von Berlin-Westend, bezugsfrei werdend für Eigenbedarf oder als Kapitalanlage, nahe der Havel, idyllische Wohngegend

\*deutsch: Dieses Exposé ist in deutscher, englischer und russischer Sprache vorhanden.

\*englisch : This Exposé ist in deutscher, englischer und russischer Sprache verfügbar.

### **Objektbeschreibung:**

---

Die hier angebotene und helle 2,5 - 3 Zimmerwohnung mit ihren etwa 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde in einer idyllischen Wohnanlage im Jahr 1956 errichtet.

## **helle 2,5 - 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Wohngegend von Berlin-Westend, derzeit vermietet, Eigenbedarf durchaus gegeben**



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 56,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 289.000

Es sind insgesamt 110 Wohneinheiten in 6 Blöcken mit 15 Aufgängen erstellt. Somit sind pro Gebäudeaufgang nur sehr wenige Wohnungen vorhanden und es hat den Eindruck von Einem sehr privaten Wohnbereich.  
Die Wohnung kann jederzeit in Ihrem Ursprung mit 3 Zimmern rückgebaut werden. Aktuell hat man den Wohn- und Essbereich offener und größer gestaltet.  
Eine vollständige Einbauküche ist vorhanden, der Balkon ist zum Süd-Westen zum grünen Innenhof ausgerichtet.  
Die Zimmer sind mit Laminat-Fußböden ausgelegt, das Bad und die Küche sind gefliest.  
Die Wohnung ist aktuell frisch vermietet.  
Ein Eigenbedarf ist durchaus gegeben/möglich.

### **Ausstattung:**

---

- 2,5 Zimmer Wohnung
- vorher 3 Zimmer, Rückbau möglich
- Flur
- Badezimmer
- Einbauküche
- Balkon zum Süd-Westen ausgerichtet
- Laminat Böden
- Fliesen in Küche und Bad
- Keller
- Gemeinschaftlich grün angelegte Wohnanlage, Gartenfläche
- Parkplätze stehen ausreichend in den Anliegerstraßen zur Verfügung
- Die Gebäude sind nur mit 2 Obergeschoßen errichtet
- idyllische Gegebenheit

### **Sonstiges:**

---

\*Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?  
Wir haben möglicherweise bereits einen Käufer für Sie, da unser Kunden-Netzwerk national wie international die entsprechenden Suchprofile hinterlegt haben.  
Wir begleiten Sie mit Ihrer Immobilie professionell in allen technischen und juristischen Vorgängen um den Verkauf Ihres Objektes.  
Wir beraten Sie mit unserer Erfahrung bei der realistischen Bewertung Ihrer Immobilie und der gemeinsamen Kaufpreisfindung.  
Selbstverständlich begleiten wir Sie beim Verkaufsprozedere bis zur Übergabe des Objektes.\*

\*Interessenten dieser Anzeige:

## **helle 2,5 - 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Wohngegend von Berlin-Westend, derzeit vermietet, Eigenbedarf durchaus gegeben**



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 56,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 289.000

Bei Anfragen bitten wir um vollständige Absenderangaben.

Bitte mit Adresse, Telefon, Fax und Email.

Wir bitten um Verständnis, dass ohne die vorgenannten Angaben ein Versand leider nicht möglich ist.

Im weiterführenden Prozedere zum Objektenwesen wird ein Liquiditätsnachweis erforderlich.

Alle Daten sowie uns vorliegenden Informationen beruhen auf den Angaben des Eigentümers bzw. entstammen Objektunterlagen und werden hier nach bestem Wissen wider gegeben.

Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die rechtliche Verbindlichkeit ergibt sich ausschließlich durch einen notariell abgeschlossenen Kaufvertrag.

Weitere attraktive Angebote von bezugsfreien und vermieteten Eigentumswohnungen und andere Immobilienobjekte finden Sie unter:

[www.av-immobilien-berlin.de](http://www.av-immobilien-berlin.de)

Auch verfügen wir für unsere Kunden zu unseren Objekten über sehr gutes Netzwerk an Finanzierungsmöglichkeiten wenn die Realisierung bei der eigenen Haus-Bank nicht vollständig greift.

Gerne können Sie mich auch telefonisch direkt unter der Telefonnummer +49(0)176-84055531 erreichen.

Aleksander Vukas, Immobilienfachwirt, Immobilien Ökonom

AV Immobilien Berlin - Real Estate Consulting & Agency

## **helle 2,5 - 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Wohngegend von Berlin-Westend, derzeit vermietet, Eigenbedarf durchaus gegeben**



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 56,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 289.000

### **Lage:**

---

Die Wohnanlage befindet sich in sehr ruhiger und verkehrsgünstiger Lage, nahe der Havel, dem Grunewald und dem Stößensee.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und S-Bahn sind fußläufig in etwa 5 Minuten erreichbar.

Zu Fuß erreicht man ein Einkaufszentrum mit Rewe-Markt, einem Restaurant, Apotheke und einer Poststation.

Es gibt einen Arzt für Allgemeinmedizin und einen Zahnarzt.

### **Ausstattung:**

---

#### **Außenausstattung:**

Balkon

Grill

Parkplätze

Keller

Garten/mitbenutzung

**helle 2,5 - 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Wohngegend von Berlin-Westend,  
derzeit vermietet, Eigenbedarf durchaus gegeben**



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 56,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 289.000

**Bildergalerie:**



**helle 2,5 - 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Wohngegend von Berlin-Westend,  
derzeit vermietet, Eigenbedarf durchaus gegeben**



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 56,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 289.000



**helle 2,5 - 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Wohngegend von Berlin-Westend,  
derzeit vermietet, Eigenbedarf durchaus gegeben**



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 56,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 289.000



**helle 2,5 - 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Wohngegend von Berlin-Westend,  
derzeit vermietet, Eigenbedarf durchaus gegeben**



Zimmer: 3.00  
Wohnfläche: 56,00 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: € 289.000

**Grundrisse:**

---

