

# Sofort bezugsfrei! Vier geräumige Zimmer mit Terrasse und Gartenzugang + Neue Heizungsanlage

12527 Berlin, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 1384375



Wohnfläche ca.: **106,68 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **460.000 EUR**



## Sofort bezugsfrei! Vier geräumige Zimmer mit Terrasse und Gartenzugang + Neue Heizungsanlage

Objekt ID	1384375
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	12527 Berlin
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	106,68 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1996
Letzte Modernisierung	2020
Zustand	modernisiert
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,0 % 2,0% vom Kaufpreis inkl. 19 % gesetzlicher MwSt., zahlbar vom Käufer. Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Es wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	460.000 EUR



# Objektbeschreibung

Im qualifizierten Alleinauftrag eines unserer Kunden

Es präsentiert sich Ihnen eine wunderbar ruhig gelegene Terrassenwohnung im Erdgeschoss eines Gebäudeensembles in Grünau. Sie betreten das gepflegte Grundstück über den gemeinsamen Hof, von welchem Sie Zugang zu den einzelnen Wohnhäusern haben.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist barrierefrei zugänglich, alle Räume sind einzeln über den Flur zu erschließen. Zwei Schlafzimmer sind zudem mit einem beheizten Wintergarten verbunden. Ein geräumiger Einbauschränk im Flur bietet Ihnen viel Stauraum für Ihre Besitztümer. Das Wannenbad mit Fenster und Tageslicht ist mit modernen Sanitärelementen ausgestattet - im Gästebad befindet sich neben der Dusche ein Waschmaschinenanschluss.

Das großzügige Wohnzimmer wird durch die Terrasse zusätzlich erweitert. Diese ermöglicht Ihnen zudem Zugang zum Gemeinschafts-Garten, welcher Gärtnerherzen an schönen Tagen höher schlagen lässt. Die voll ausgestattete Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und vom Wohnzimmer aus zugänglich. Im Untergeschoss steht Ihnen nicht nur das private Kellerabteil mit Metallverschlüssen als Stauraum zur Verfügung - ein separater Fahrradkeller, Trockenraum und Gemeinschaftsraum mit Tischtennisplatte komplementieren das Angebot.

Die Gemeinschaft hat Ende letzten Jahres beschlossen, eine neue Heizungsanlage installieren zu lassen, welche nun in den kommenden Wochen eingebaut werden soll. Somit können Sie beruhigt in die Zukunft blicken.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

- + wunderbar ruhig gelegen nahe Wald und Wasser
- + eingezäuntes Ensemble mit gepflegtem Gemeinschaftseigentum
- + eigener Gartenzugang über die Terrasse
- + barrierefreier Zugang zur Wohnung und allen Wohnräumen
- + doppelt verglaste Fenster, gute Energieeffizienz
- + neue Heizungsanlage in 2024
  
- + Wannenbad mit Fenster und modernen Sanitärelementen
- + Gästebad mit Dusche und WM-Anschluss
- + moderne Einbauküche, räumlich vom Wohnzimmer separiert
- + praktischer Grundriss mit vier separat begehbaren Zimmern
- + beheizter, verglaster Wintergarten
- + geräumiger Einbauschränk im Flur
- + Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- + separater Fahrradkeller, Trockenraum und Gemeinschaftsraum

## Sonstiges

1. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Exposés nur an Interessenten versenden, die uns ihre vollständige Adresse und Telefonnummer mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich



behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

2. Wir sind von der vertraulichen Erstberatung bis zur Übergabe jederzeit zuverlässig und kompetent an Ihrer Seite. Erst wenn Sie am Ende zufrieden sind, dann sind wir es auch.

3. Kontaktieren Sie uns unter [info@heeseundacar.de](mailto:info@heeseundacar.de) oder setzen Sie sich auch gerne direkt telefonisch +49 30 93917603 mit uns in Verbindung. Nähere Informationen finden Sie unter [www.heeseundacar.de](http://www.heeseundacar.de)

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	17.04.2014
Gültig bis	16.04.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1996
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	128,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer wassereichen und grünen Gegend von Berlin-Grünau im Südosten der Hauptstadt. Die Dahme ist etwa 100 Meter entfernt und lädt Sie zu ausgedehnten Uferspaziergängen und sportlichen Aktivitäten im, auf und am Wasser ein. Die Bus- und Tramlinien 68 und N62 erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten, der S-Bhf Grünau verbindet Sie zudem unkompliziert mit dem Berliner Streckennetz. In direkter Umgebung liegen Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Gastronomie jeder Couleur. Familien schätzen die renommierten Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätze in der Region.





1



2



3



4



5



6





7



8



9



10



11



12





Heese und Acar Immobilien GmbH



# Grundriss

unverbindlicher Grundriss

