

Einziehen und wohlfühlen: Möblierte Eigentumswohnung in traumhafter Wohngegend!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 14165 Berlin
Baujahr: 1964
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 65 m²
Hausgeld (ca.): 290,- €
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 369.000,-

> Erdgeschosswohnung

> Berlin

> 3 Zimmer

> 65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20836



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	14165 Berlin
Baujahr	1964
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	65 m ²
Kaufpreis	369.000,- €
Hausgeld (ca.)	290,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	136,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung. Das Mehrfamilienhaus besteht aus einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur 12 Eigentümern. Die Eigentümer wohnen überwiegend selbst im Haus, was zu einem besonders gepflegten und angenehmen Wohnumfeld beiträgt.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten Straße. Das Umfeld ist geprägt von stilvollen Altbauvillen und vermittelt eine charmante, gewachsene Wohnatmosphäre. Der Baumbestand sorgt zudem dafür, dass die Wohnung auch in den Sommermonaten angenehm kühl bleibt.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Lebensmittelpunkt und bietet direkten Zugang zum Balkon mit Westausrichtung. Hier lässt sich die Abendsonne in angenehmer Atmosphäre genießen. Eine vorhandene Sonnenmarkise sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die separate Küche ist mit einer hochwertigen, maßgefertigten Einbauküche vom Tischler ausgestattet. Sie verfügt über eine praktische Schiebetür zum Flur, extrabreite Arbeitsflächen sowie Hängeschränke mit komfortabler Liftfunktion und bietet damit besonders viel Platz und Bewegungsfreiheit beim Kochen. Die Ausstattung umfasst hochwertige Markengeräte: ein Miele Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube, ein Miele Backofen mit Pyrolysefunktion, ein Miele Geschirrspüler mit AutoDos, eine Miele Waschmaschine mit QuickPowerWash, ein Miele Trockner, ein großer Kühlschrank mit Tiefkühler sowie eine Mikrowelle.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne inklusive Duschtrennung, einer elektrischen Fußbodenheizung sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet und bietet einen hohen Wohnkomfort.

In den Wohnräumen ist ein gepflegter Parkettboden verlegt. Flur, Küche und Bad sind mit zeitlosen Fliesen ausgestattet. Elektrische Außenjalousien an nahezu allen Fenstern sowie maßgefertigte Plissees und Gardinenschienen unterstreichen den durchdachten und hochwertigen Ausstattungsstandard.

Die Wohnung wurde Ende 2021 umfassend renoviert, vollständig neu möbliert und mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Seitdem wurde sie ausschließlich als Zweitwohnung genutzt. Die vorhandenen Möbel können bei Bedarf übernommen werden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen großzügigen eigenen Kellerraum mit ca. 20 m², einen gemeinschaftlichen Trockenraum sowie einen Stellplatz auf dem eingezäunten Grundstück.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Dach als Flachdach, saniert in 2008
- Kunststofffenster, doppelverglast
- Erneuerung der Balkonbrüstungen und Oberdecken in 2013 und 2015
- Öl-Zentralheizung, Bj. 2012
- Fußbodenerwärmung im Bad
- Fußbodenbeläge: Parkett und Fliesen
- elektrische Außenjalousien in den Wohnräumen; manuell bedienbare Außenjalousien in Bad und Küche.
- neue maßgefertigte Plissees
- neue maßgefertigte Gardinenschienen in den Wohnräumen
- Balkon mit Westausrichtung
- Vollwärmeschutz (Fassadendämmung) in 2008
- Abdichtung Kelleraußenwände in 2008
- tischlergefertigte Einbauküche aus 2021 mit Marken E-Geräten

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Berlin

> 3 Zimmer

> 65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20836



Aufteilung:

- Flur
- Küche
- Bad
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer I
- Schlafzimmer II
- Balkon

- Kellerraum
- gem. Trockenraum
- Pkw-Stellplatz

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Rombweg 2a im begehrten Berliner Stadtteil Zehlendorf im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Lage besticht durch eine ruhige, gepflegte Wohnatmosphäre und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Das Umfeld ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung ausschließlich mit Einfamilienhäusern sowie zahlreichen Grünflächen, die für viel Raum zur Erholung sorgen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Linie S1 sowie die U-Bahn-Linie U3 ermöglichen eine schnelle und direkte Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt. Ergänzt wird dies durch ein dichtes und gut ausgebautes Netz an Busverbindungen. Ein besonderes Standortmerkmal ist die unmittelbare Nähe zum Helios Klinikum Emil von Behring, eines der größten Krankenhäuser mit qualifizierter Schwerpunktversorgung im Berliner Südwesten. Dies gewährleistet eine exzellente medizinische Versorgung in direkter Umgebung. Zehlendorf gilt als besonders familienfreundlich, sicher und grün und erfreut sich daher großer Beliebtheit bei Familien, Berufstätigen und Senioren gleichermaßen. Die Nähe zu ausgedehnten Erholungsgebieten und Seen unterstreicht den hohen Wohn- und Freizeitwert dieser exklusiven Lage.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Berlin

> 3 Zimmer

> 65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20836



Schlafzimmer



Bad



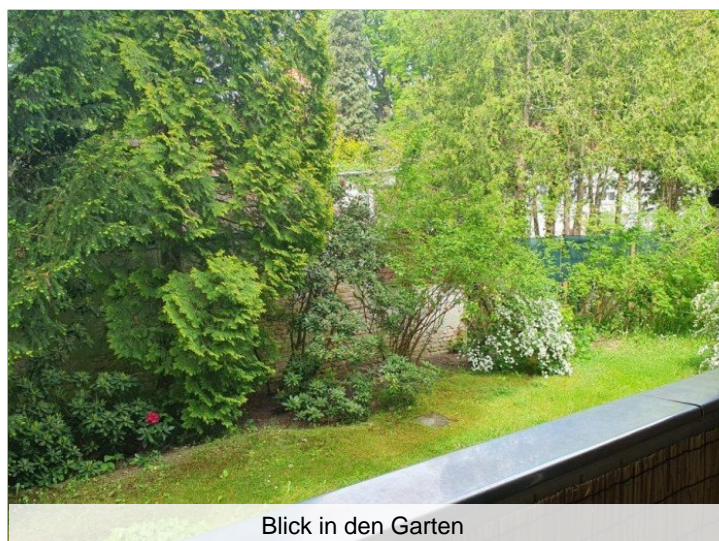
Gästezimmer



Balkon



Küche mit hochwertiger Einbauküche



Blick in den Garten

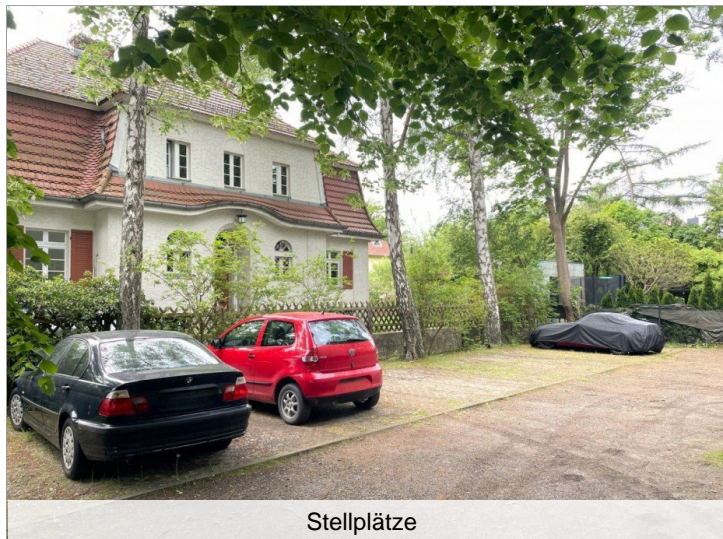
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Berlin
- > 3 Zimmer

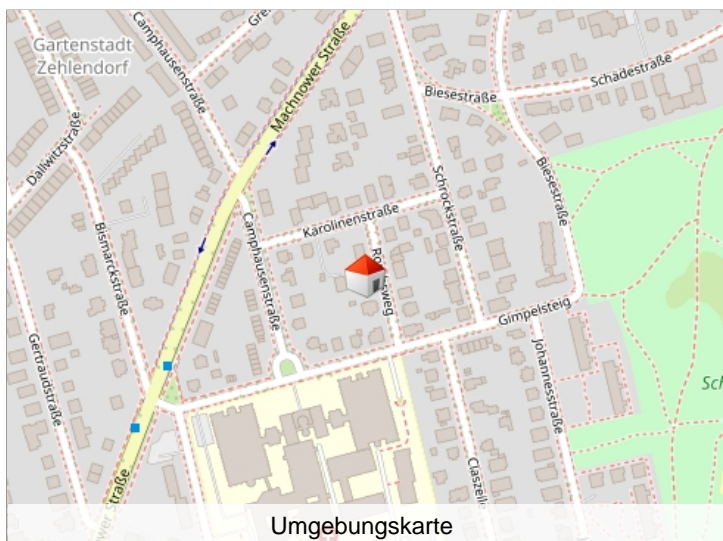
- > 65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20836



Flur



Stellplätze



Umgebungskarte

Athing & Eilers OHG

Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590
info@athing-eilers.de - www.athing-eilers.de

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Berlin
- > 3 Zimmer

- > 65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20836



