KENSINGTON®
Finest Properties International

Sie möchten Ihr Geld sicher anlegen? Ihre Kapitalanlage in einer der begehrtesten Lagen von Berlin

Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBT_302	**Stand vom:**	31.10.2024
Nutzungsart:	Anlage	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Wohnung	**Baujahr:**	1979
Ort:	14195 Berlin / Dahlem	**Wohnfläche:**	73,96 m²
Nutzfläche:	58,98 m²	**Vermietbare Fläche:**	73,96 m²
Anzahl Zimmer:	3,0	**Anzahl Schlafzimmer:**	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	**Zustand:**	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	499.000,00 €	**Provision:**	3,57% inkl. MwSt.

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	**Gültig bis:**	2028-06-03
Jahrgang:	2014	**Baujahr Heizung:**	1979
Wertklasse:	E	**Befeuerung:**	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	**Energieverbrauchkennwert:**	148.00 kWh/m²/a

Ansprechpartner:

Name:	Mathias Becker	**Straße:**	Brunowstraße 52
Ort:	13507 Berlin	**Telefon:**	+49 1737830555
E-Mail:	Mathias.becker@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Die charmante Erdgeschoss Wohnung mit Zugang zum Souterrain liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im schönen Ortsteil Berlin Dahlem.
Im Sommer kühl und im Winter warm, bleibt das Wohnen hier auch an wärmeren Tagen, ohne Klimaanlage oder passive Raumkühlung angenehm temperiert.

Sie erreichen die Haustür, bequem ebenerdig und nur über wenige nach oben führende Treppenstufen.
Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine großzügige Diele, die ein angenehmes Entrée zu dieser gut geschnittenen Wohnung bildet. Links von der Diele befindet sich das raumhoch geflieste Badezimmer, das mit einem Doppelwaschbecken und einem Wannenbad ausgestattet ist. Geradeaus bietet sich ein Blick auf das um 3 Stufen elegant tieferliegende Wohnzimmer, das durch seine Helligkeit und Größe besticht. Genießen Sie den Blick in den großen, gepflegten Garten durch die äußerst großzügig gestalteten Fensterfronten. Links davon erreichen Sie das Esszimmer, welches einen direkten Zugang zur Küche bietet.

Die große Küche kann auch als Wohnküche genutzt werden und lädt
zum gemeinsamen Kochen mit Freunden oder Familie ein.
Angrenzend zum Esszimmer, gelangen Sie in das praktisch geschnittene Schlafzimmer, welches eine absolut ruhige Ausrichtung in den hinteren Gartenbereich hat.
Vom Wohnzimmer erreichen Sie die eigene, große und teilweise überdachte Terrasse mit Zugang zum Gemeinschaftsgarten. Genießen Sie den ganzen Tag bis hin zum Abend Ihre Ruhe und alles, was die Natur bietet.
Ein weiteres Highlight ist das Souterrain, welches direkt vom Wohnzimmer, aber auch mit einem 2. eigenen Eingang vom Treppenhaus zu erreichen ist. Große Fenster, ausreichend Deckenhöhe und eine Aufteilung in 2 komplette Wohn-/Nutzbereiche machen dieses weitere Geschoss zu einem Bereich mit absolutem Mehrwert und diese Wohnung zu einer einmaligen und besonderen Immobilie. Egal, ob Homeoffice, Kinderparadies, Gästebereich oder, ob Sie Ihr Schlafzimmer dort einrichten; der zusätzliche Bereich wird Sie und Ihre Gäste begeistern.

Zusammenfassend ist diese wunderschöne, geräumige Wohnung ein absolutes Top-Investment für die Zukunft in einer der begehrtesten Lagen von Berlin.

ACHTUNG:

Diese Wohnung enthält ein im Grundbuch eingetragenes, nicht vererbbares lebenslanges Wohnungsrecht des derzeit 79-jährigen Bewohners! Der Kaufpreis wurde entsprechend angepasst und reduziert!

Sie möchten sich eine tolle Wohnung in einmaliger Lage sichern und bringen Zeit mit, bis Sie oder beispielsweise Ihre Kinder die Wohnung nutzen können? Dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie!

Genauere Details erfahren Sie gerne in einem kurzen Telefonat mit mir.

Lage:

Die wunderschöne Wohnung liegt in bester Westberliner Lage, Berlin-Dahlem; sehr verkehrsgünstig und nur wenige

Minuten vom Kurfürstendamm, Roseneck, der Freien Universität, der Domäne Dahlem und dem Museumszentrum Dahlem entfernt. Die direkte Umgebung ist geprägt durch repräsentative Bauten und viele Botschaften und Botschafterresidenzen.

Das Objekt verbindet den Wohnkomfort eines erholsamen, exklusiven Umfeldes mit einer schnellen Anbindung an die Innenstadt. Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie Sport-, Schul- und Einkaufsgelegenheiten sind in der Nähe zu finden. In Dahlem wohnen heißt die Ruhe vom Land mit dem Komfort der Stadt zu verbinden.

Nächstgelegene Points-of-Interest:

Einkaufen:

- Supermarkt, ALDI Nord 787 m
- Supermarkt, REWE City 978 m
- Supermarkt, EDEKA 1.1 km
- Lebensmittelgeschäft, Hofladen im Kiez (Bioladen) 1.2 km
- Kiez Dahlem Dorf mit kleineren Geschäften (Bäckereien, Cafés, Restaurants)

Bildung:

- Hochschule, Overseas Campus Stanford University 218 m
- Kindergarten, EKT - Kantis Kinder-Klub e.V. 578 m
- Schule, Berlin International School 628 m
- Hochschule, FB Geschichts- und Kulturwissenschaften 730 m
-Freie Universität Berlin 1,8 km

Gastronomie:

- Restaurant, Lehmann’s Gute Stube 569 m
- Bar, Lehmann's Weinstube 576 m
- Restaurant, Eierschale 771 m
- Restaurant Luise 1,3 km
- Restaurant Alter Krug Dahlem 1,6 km
- Wiener Conditorei Caffeehaus am Roseneck 1,8 km

Gesundheit:

- Doktor, Orthopädiezentrum Schmargendorf 752 m
- Apotheke, Alexandrinen-Apotheke 986 m
- Doktor, Dr. Irina Klemmt 1 km
- Apotheke, Apotheke Dahlem-Dorf 1 km
- Martin-Luther-Krankenhaus 3,7 km

Sport und Erholung:

- Park, Finkenpark 229 m

- Park, Messelpark 278 m
- Spielplatz 479 m
- Domäne Dahlem 1,1 km
- Tennis-Club 1899 e.V. Blau-Weiß 1,8 km
- Grunewald 5,3 km

Erreichbarkeit:

- Bus Im Dol 203 m
- U-Bahn Podbielskiallee 670 m
- Autobahnauffahrt 1,4 km
- Flughafen BER 18,6 km

Ausstattung:

ERDGESCHOSS

- Großer Flur als Eingangsbereich
- großzügig geschnittenes Esszimmer
- Modernisiertes Bad mit Wannenbad
- große Wohnküche
- Wohnzimmer auf eigener Ebene mit Zugang zur großen Terrasse
- schöner, heller Parkettboden
- Terrasse, teilweise überdacht

SOUTERRAIN

- zusätzlicher großer Raum z.B. als Büro und/oder 2. Schlafzimmer
- zweiter, eigener Eingang vom Treppenhaus
- schöner, heller Parkettboden
- große Fenster

Gesamte Wohn-Nutzfläche auf 2 Etagen: ca. 133qm

ACHTUNG:

Diese Wohnung enthält ein im Grundbuch eingetragenes, nicht vererbbares lebenslanges Wohnungsrecht des derzeit 79-jährigen Bewohners! Der Kaufpreis wurde entsprechend angepasst und reduziert!

Sie möchten sich eine tolle Wohnung in einmaliger Lage sichern und bringen Zeit mit, bis Sie oder beispielsweise Ihre Kinder die Wohnung nutzen können? Dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie!

Genauere Details erfahren Sie gerne in einem kurzen Telefonat mit mir.

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.
Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.
Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com
Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

Hauansicht Eingang

Hausansicht Garage

Flur Eingang

Bad

Esszimmer

Küche

Blick von Wohnzimmer

Treppe zum Souterrain

Souterrain mit 2. Eingang

Souterrain

Terrasse

Terrasse

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Souterrain