

Leben in voller Blüte | Bezugsfreie ETW | Nähe Pichelssee mit XL-Balkon und Garagen

13595 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005017



Wohnfläche ca.: **106 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **399.000 EUR**



Leben in voller Blüte | Bezugsfreie ETW | Nähe Pichelssee mit XL-Balkon und Garagen

Objekt ID	MM-005017
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Spandau (Ortsteil)) 13595 Berlin Berlin
Etage	1
Wohnfläche ca.	106 m ²
Nutzfläche ca.	35 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1970
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Nordwest, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	634 EUR
Kaufpreis	399.000 EUR



Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einer großen Wohnung mit raumhohen Fenstern, einem großzügigen Balkon für Ihre Pflanzen und einer Top-Lage in Seenähe? Mit Aufzug und 2-3 Zimmern? Dann sind Sie hier genau richtig.

Heute präsentiert Ihnen das Team von Mein Makler Berlin Spandau eine besondere Wohnung, die mit viel Herz, Gefühl und Geschichte gestaltet wurde und sowohl ältere als auch jüngere Paare sowie kleine Familien anspricht, die sich nach einem Zuhause in der Nähe der Natur sehnen. Diese traumhafte 106 m² große Wohnung verfügt über einen atemberaubend großen Balkon und liegt nur etwa 300m vom Pichelssee und der Schafen Lanke entfernt. Hier erwartet Sie ein wahrhaftiges Urlaubsgefühl. Die Wohnung befindet sich im 1. OG. Diese charmante Wohnung bietet Ihnen zwei großzügige Zimmer, eine Küche, ein Bad und eine geräumige Diele. Beim Betreten erwartet Sie eine großzügige Diele, die etwa 13 m² groß ist und zu allen Räumlichkeiten führt. Es besteht die Möglichkeit, aus zwei bis drei Zimmern zu gestalten, indem die offene Küche in das Wohnzimmer integriert wird und die aktuelle Küche als zusätzliches Zimmer genutzt wird. Gestalten Sie die Umwandlung nach Ihren Wünschen, unterstützt durch fachkundige Beratung.

Das Highlight dieser Wohnung ist der große Balkon, der stolze 19,20 m² misst und sich über die gesamte Länge der Wohnung erstreckt. Hier können Sie Ihre Blumentöpfe platzieren und Ihren eigenen kleinen Garten gestalten. Vom Balkon aus haben Sie Zugang sowohl zum Schlafzimmer als auch zum Wohnzimmer. Der Balkon ist nach Nordwesten ausgerichtet und bietet ab etwa 16 Uhr die perfekte Kulisse für entspannte Stunden in der Sonne. Zudem ist eine Markise vorhanden, um Ihnen bei Bedarf Schatten zu spenden. Die Bodenbeläge auf den Balkonen wurden in den letzten 2 Jahren erneuert. Die Abende auf dem Balkon, wenn die Sonne langsam untergeht, sind hier ebenso magisch wie ein Spaziergang von nur wenigen Minuten zur Schafen Lanke, wo Sie die Natur und das glitzernde Wasser in vollen Zügen genießen können.

Das Badezimmer wurde etwa 1999 renoviert und verfügt über eine Nische, in der Sie eine Waschmaschine und einen Trockner integrieren können. Das innenliegende Badezimmer, das etwa 7,20 m² groß ist, bietet eine schöne Badewanne und eine gut angeordnete Sanitärausstattung.

Die Küche ist länglich und misst ebenfalls etwa 10,70 m². Sie verfügt über eine nostalgische Einbauküche mit einem großen Fenster und bietet Platz für einen kleinen Esstisch. Das Schlafzimmer erstreckt sich über ca. 19 m² und verfügt über eine breite Glasfront mit einer Schiebetür zum Balkon, die viel Licht hereinlässt. Neben dem großen Einbauschränk ist ausreichend Platz für ein XXL-Bett und Ihre persönlichen Wünsche.

Das Wohnzimmer verfügt über großzügige ca. 46,50 m² und ist lichtdurchflutet, dank der bodentiefen Fensterfront. In der gesamten Wohnung wurden viele Renovierungen im Jahr 1999 durchgeführt, darunter die Elektrik, die Heizkörper, das Badezimmer, die Fensterfront und der gepflegte Bodenbelag. Die Beheizung erfolgt durch Fernwärme. Neben einem 6 m² großen Keller verfügt diese Wohnung über zwei Garagen, von denen eine direkt mit der Wohnung verbunden ist und die andere zusätzliche 20 m² bietet. Die zweite Garage könnte entweder selbst genutzt oder vermietet werden. Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich auf 613 € für die Wohnung und 21 € für die zusätzliche Garage.



Das Mehrfamilienhaus wurde 1969 gebaut und verfügt über einen kleinen Aufzug. Trotz einiger Stufen im Eingangsbereich können Sie diese problemlos umgehen, indem Sie durch die Garage eintreten, da der Aufzug bis zur Garage bzw. zum Keller führt.

Wenn Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung inspiriert fühlen – dann zögern Sie nicht und rufen Sie uns gleich an, um Ihren Besichtigungstermin zu reservieren.

Ausstattung

- Eigentumswohnung im MFH-Baujahr 1969
- Ruhige Lage in Alt-Pichelsdorf
- 5 Minuten zu Fuß bis zum See
- 1. Obergeschoss
- 2-Zimmerwohnung (3 Zimmer optional)
- 106 m² Wohnfläche
- 1 innenliegendes Bad mit Badewanne
- Kunststofffenster 1999 und 2003
- Küche + Esstisch mit älterer Einbauküche
- Elektrik ca. 1999er
- Bodenbelag gut gepflegt ca. 1999
- Aufzug 2021
- Balkon ca. 20m² groß mit Markise + Insektenschutz
- Fernwärme
- Gemeinschaftsgarten + Kinderspielplatz
- 1 Tiefgaragenstellplatz + 1 Garage
- Kellerabteil
- Monatliches Hausgeld in Höhe von 634 € inklusive Heizung und Garage
- Gute Verkehrsanbindung

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.11.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2003
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	69,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Lage in Alt-Pichelsdorf zwischen der „Scharfen Lanke“ und dem „Pichelssee“ der direkt in die Havel mündet. Die Immobilie liegt in Berlin-Spandau und ist umgeben von vielen Gewässern, Parks und Grünanlagen, die zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen sind.

Alt-Pichelsdorf liegt auf einer Halbinsel, die im Osten von der Havel und vom Pichelssee sowie im Westen vom Grimnitzsee und der Scharfen Lanke umschlossen wird. An den Ufern der Scharfen Lanke und des Pichelssees befinden sich viele Bootsstege und ein Jachthafen - Marina Lanke. In einigen Minuten erreichen Sie die Scharfe Lanke, Einkaufsmöglichkeiten, sowie die Öffentlichen Verkehrsmittel.

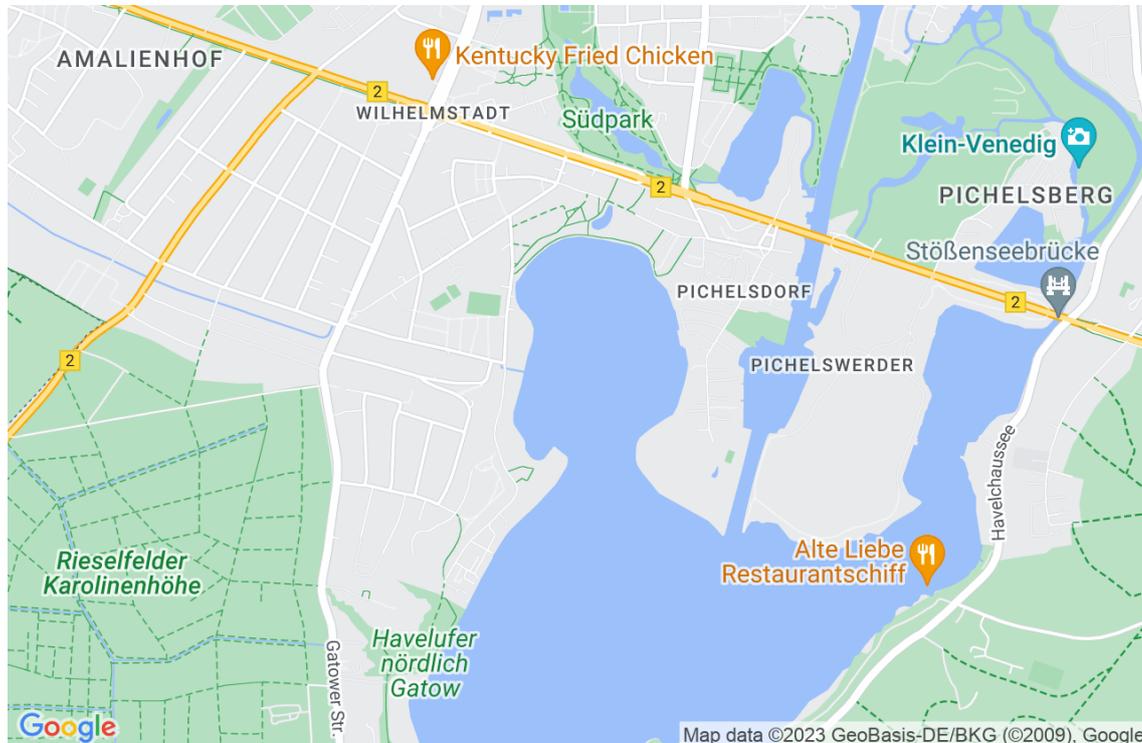
Eine schnelle Anbindung zur Altstadt Spandau, S-Spandau oder Zoologischer Garten ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

Richtung Altstadt Spandau: 134, M36

Richtung S-Spandau: 134, M36

Richtung Zoologischer Garten: M49, X34, X49

S-Spandau Anschlüsse zur S-Bahn und Fernverkehr: S3, S9, RE2, RE4, RE6, RB10, RB13, RB14





Scharfe Lanke



Umgebung



Spielplatz



Detail Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Balkonblick





Schlafzimmer



Detail Pflanze



Balkon



Fensterfront



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmerfront





Diele



Küche



Bad



Seitenansicht



Front



Detail Blume





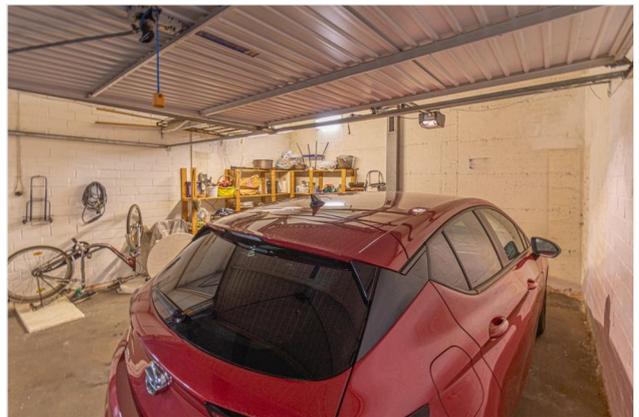
Gehweg



Gemeinschaftsgarten



Garageneinfahrt



Garage



Garanzufahrt



Grundriss

Grundriss



1. Obergeschoss
Wohnfläche 106m²

