

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Erstbezug nach Kernsanierung: ruhige 3-Zi-Wohnung (92 m<sup>2</sup>) mit Balkon & TG-Stellplatz in Wannsee**



Objekt-Nr. OM-415591

**Wohnung**

Verkauf: **599.000 €**

Hugo-Vogel-Straße  
14109 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	591 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Wohnungsbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss (oberste Etage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus den 1970er Jahren verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr hellen Wohnatmosphäre.

Großzügige Fensterflächen und der Süd-West-Balkon ermöglichen einen schönen Blick in den alten Baumbestand.

Die Wohnanlage verfügt über eine großzügige, rund 4.500 m<sup>2</sup> große gemeinschaftliche parkähnliche Gartenanlage mit Spielmöglichkeiten für Kinder.

Durch die versetzte Bauweise der Gebäude grenzt die Wohnung in der obersten Etage an keine direkte Nachbarwohnung und bietet dadurch ein besonders ruhiges und ungestörtes Wohnen bei gleichzeitig viel Tageslicht.

Die Wohnung wurde umfassend baulich und technisch saniert und bietet heute Wohnqualität auf Neubauniveau.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an Berlin und Potsdam verbinden möchten.

---

Die Wohnung verfügt über:

- ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Balkon

Schlafzimmer und Wohnzimmer verfügen über nahezu raumbreite Fenster. Auch die übrigen Fenster sorgen durch ihre Größe für viel Tageslicht und einen angenehmen Ausblick ins Grüne.

---

Eckdaten der Wohnung

- 2 Schlafzimmer
- 1 großzügiges Wohnzimmer
- Küche: Der ehemals geschlossene Küchenbereich wurde geöffnet und ermöglicht nun eine moderne Küchengestaltung (siehe Planvarianten)
- Tageslichtbad und Gäste-WC
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz
- abschließbares Kellerabteil (ca. 10 m<sup>2</sup>)

---

Ausstattungsmerkmale der Wohnung

- neue, energiesparende 3-fach verglaste Fenster
- neue effiziente Heizkörper
- sämtliche Frischwasser- und Abwasserleitungen erneuert
- komplett erneuerte Elektrik inkl. Leitungen mit JUNG LS990 Schalterprogramm, Medienschränk und Datenverkabelung in den Zimmern
- neu verlegter Eichenparkettboden
- Wände hochwertig gespachtelt und gestrichen
- Feinsteinzeug und hochwertige Badkeramik in Bad und Gäste-WC
- elektrische Fußbodenheizung im Bad und Handtuchtrockner im Gäste-WC
- Walk-In-Dusche mit Glastrennwand und Regendusche
- Doppelwaschtisch
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad
- Video-Gegensprechanlage
- Wohnungseingangstür mit Sicherheitsschließung

—  
Sonstige Merkmale der Wohnanlage

- Fahrradkeller
- Hobbyraum im Keller
- zusätzlicher Wasorraum im Keller

## **Ausstattung**

Zur Kernsanierung:

Die Wohnung wurde hochwertig saniert und befindet sich damit hinsichtlich Elektrik, der Stränge und der Bäder und Ausstattung auf Neubaustandard.

Der Küchenbereich wurde bewusst offen gestaltet, sodass Käufer ihre individuelle Traumküche realisieren können. Eine Planung durch eine Küchenplanerin liegt bereits vor und kann auf Wunsch übernommen werden.

Energie und Nachhaltigkeit:

Fenstertausch:

In der Wohnung wurden sämtliche Fenster und Balkontüren gegen moderne, dreifach verglaste Fenster ausgetauscht. Dies sorgt für eine deutliche Reduktion von Wärmeverlusten und einen verbesserten Schallschutz.

Tausch Heizkörper:

Außerdem wurden im Rahmen der Sanierung der Wohnung neue Heizkörper installiert, die eine effiziente Wärmeabgabe ermöglichen und somit auf moderne Heiztechnik abgestimmt sind.

Die Eigentümergemeinschaft hat in der letzten Eigentümerversammlung beschlossen, die in die Jahre gekommen Ölheizung durch eine zeitgemäße Brennwertheizung zu ersetzen. Dies wird planmäßig in 2026 erfolgen.

Das Dach wurde bereits mit einer hochwertigen Wärmedämmung versehen, was einen wesentlichen Beitrag zur energetischen Qualität des Gebäudes geleistet hat.

Der Energieausweis basiert auf dem Zustand vor der Sanierung der Wohnung und dem Tausch der Heizung sowie auf einem nutzerintensiven Heizverhalten der Voreigentümer.

Vor dem Hintergrund der erfolgten und beschlossenen Maßnahmen liegt der abgerechnete Energieverbrauch der Wohnung bereits merklich unterhalb der im Energieausweis ausgewiesenen Verbrauchswerte.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Wohngeld beträgt 433,50 Euro/Monat. Die Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage beträgt 162,50 Euro/Monat.

Die laufenden Betriebskosten liegen damit im üblichen Bereich für eine Wohnanlage dieser Baualtersklasse.

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

## Lage

Das Wohnung befindet sich an einer ruhigen, begrünten Anliegerstraße in einer etablierten Villengegend in zentraler Lage von Wannsee.

Wannsee ist eine der exklusivsten & begehrtesten Wohnadressen Berlins.

Lediglich 400 m entfernt befindet sich der Düppeler Forst, ein weitläufiges Waldgebiet, während in wenigen Gehminuten der Große Wannsee erreichbar ist.

In der nahen Umgebung ist alle relevante Infrastruktur zu erreichen: Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie, Apotheken, Kindertagesstätten und Schulen zB.

Die Wohnung ist gut an Bus, S-Bahn (S1 und S7 Richtung Berlin und Potsdam) und Autobahn (A 115 oder den Berliner Ring (A10)) angebunden.

So sind Berliner City oder Potsdam in kurzer Zeit zu erreichen: Regionalbahn ab Station Wannsee nach Berlin Zoologischer Garten in c. 10 Minuten, Berlin-HBF in c. 17 Minuten & mit dem Auto zum Kurfürstendamm in c. 20 Minuten.

Der Flughafen BER ist in c. 35 Minuten erreichbar.

So kombiniert Wannsee einen hohen Freizeit- und Erholungswert vor der Haustür mit einer schnellen Anbindung an die Metropole Berlin und Potsdam.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	199,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Sonniger Balkon (Visu)

# Exposé - Galerie



Wohnbereich – Perspektive 1



Wohnbereich – Perspektive 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Visu)



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Kinder-/Arbeitszimmer (Visu 1)

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer (Visu 2)



Kinderzimmer

homed-fotografie.de

# Exposé - Galerie



Entrée / Flur (Visu)



Entrée / Flur

# Exposé - Galerie



Küchenbereich – (Visu)



Küchenplanung (Visu)

# Exposé - Galerie



Küchenbereich (Visu)



Küchenplanung (Visu)

# Exposé - Galerie



Badezimmer (Visu)



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Blick ins Grüne



Gebäudeansicht

# Exposé - Galerie



Großzügige Gartenanlage



Ruhige Wohnstraße

# Exposé - Grundrisse

