



360° Rundgang



KAUFPREIS

€375.000

Käuferprovision
3,57%
inkl. gesetzlicher MwSt.

📍 Nassauische Straße 30, 10717 Berlin // Wohnung 11

Objekt Nr: 148159

2 Zimmer Wohnung, ca. 70 qm in perfekter Lage in Berlin-Wilmersdorf

- ✓ Wohnung liegt im Gartenhaus und damit wunderbar ruhig
- ✓ Echtholz Dielenfussboden
- ✓ hohe Decken mit Stuck



ca. 69,62 m²
Wohnfläche

ca. 5,00 m²
Nutzfläche



1902
Baujahr



Gas
Energieträger



Zentralheizung
Heizungsart

Energieeffizienz:





ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Typ:	Wohnung
Anzahl der Geschosse:	4
Stockwerk:	1
Wohnfläche:	ca. 69,62 m²
Nutzfläche:	ca. 5,00 m²
Vermietbare Fläche:	ca. 69,62 m²
Zimmer:	2
Baujahr:	1902
Bauweise:	Massiv
Vermietet:	Nein
Hausgeld:	ca. 217,00€ / mtl.
Letzte Renovierung:	ca. 2021

ENERGETISCHE ANGABEN

Energieausweis:	Vorhanden
Energieeffizienzklasse:	E
Endenergiebedarf:	ca. 124,70 kWh/(m²a)
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Gas

 2
Zimmer

 1
Badezimmer

 1
Küchen

AUSSTATTUNG

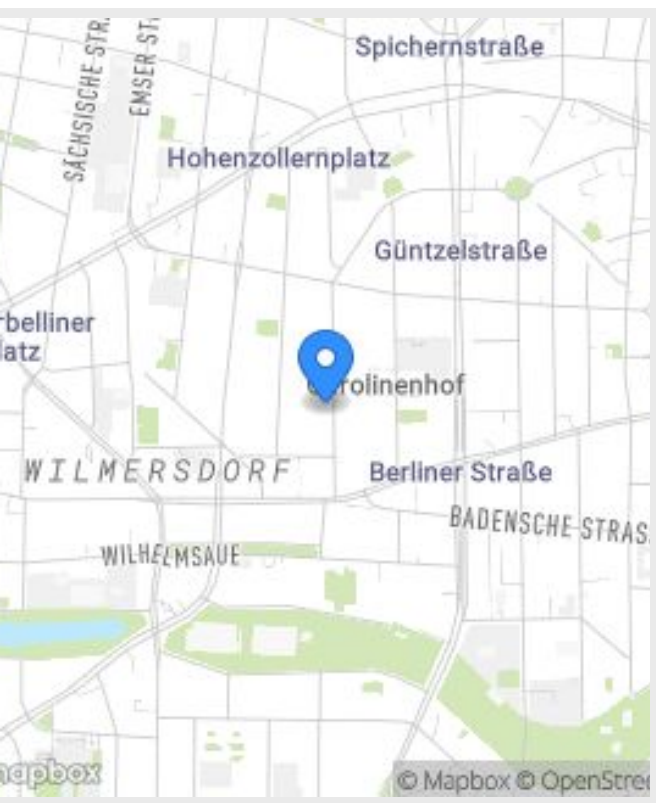
Aufzug:	Nein
Barrierefrei:	Nein

SONDERAUSSTATTUNGEN



Objektbeschreibung

Man betritt das Haus in der Nassauischen Str. und steht in einem sehr gepflegten Hausflur. Durch diesen hindurch erreicht man den Innenhof, in dem es Fahrradstellplätze gibt und eine sehr ansprechende Bepflanzung. Die Wohnung liegt im 1. Stock des Gartenhauses und ist damit wunderbar ruhig. Nach dem Eintreten in die Wohnung steht man im Flur, von dem links die geräumige Küche abgeht. Weiter durch den Flur gelangt man ins Wohnzimmer. Hier ist ausreichend Platz für einen Arbeitsbereich. Am Ende des Wohnzimmers beginnt ein zweiter, kleiner Flur. Hier wurde die Deckenhöhe mit einem Hängeboden genutzt und praktischer Stauraum geschaffen. Von diesem Flur aus geht das Badezimmer mit Wanne und Fenster ab. Am Ende des kleinen Flures gelangt man in das Schlafzimmer. In der gesamten Wohnung, bis auf Küche und Bad ist Echtholz Dielenfussboden vorhanden. Küche und Bad sind gefliest. Die Wohnung wirkt aufgrund der hohen Deckenhöhe sehr großzügig, Stuck ist teilweise vorhanden. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Eigentümergemeinschaft hat im März diesen Jahres beschlossen, die Heizungsanlage zu erneuern. Dies wird aus der vorhandenen Instandhaltungsrücklage getätigt. Das Wohngeld beträgt ca. EUR 217. Die Wohnung ist sofort verfügbar. Sie haben nach Abruf des Exposés bereits die Möglichkeit, die Wohnung virtuell zu besichtigen. Für einen persönlichen Besichtigungstermin kommen Sie sehr gerne auf mich zu.

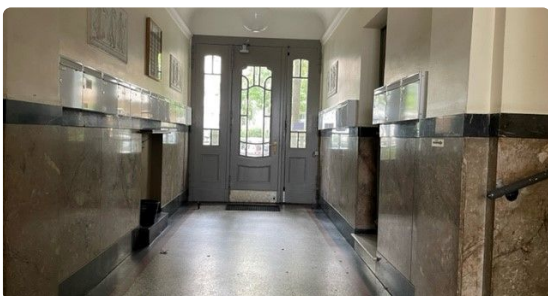
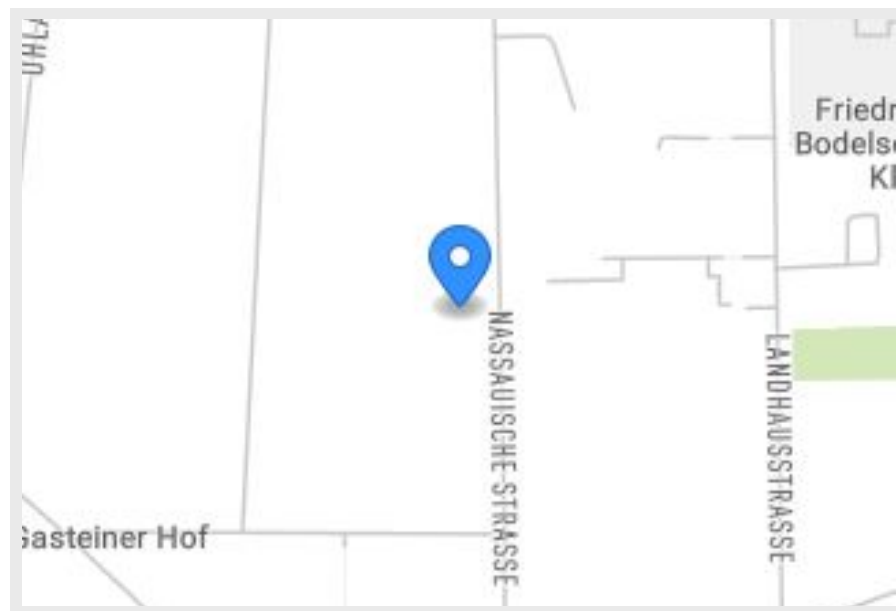


Lagebeschreibung

Der Berliner Bezirk Wilmersdorf gehört zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Er grenzt an die Stadtteile Charlottenburg und Zehlendorf und ist ein Bezirk mit sehr hoher Lebensqualität. Die Gegend ist bekannt für exklusive Geschäfte sowie die restaurierten Wohnhäuser aus der Vorkriegszeit. Im direkten Umfeld der Wohnung liegen der Preußenpark sowie der Volkspark Wilmersdorf und es gibt unzählige Restaurants und Cafés.

Der Kurfürstendamm ist fußläufig zu erreichen und bietet vielfältige und attraktive Einkaufsmöglichkeiten, ebenso wie kulturelles Programm über Kinos und Theater.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien sowie den U-Bhf, Berliner Str. (U7 und U9) optimal gegeben, auch die Stadtautobahn ist schnell zu erreichen.





Grundriss

Wohnfläche: ca. 69,62 m² Total: ca. 69,62 m²

KÜCHE 1



KÜCHE 2



WOHNZIMMER 1



WOHNZIMMER 2



BADEZIMMER 1



BADEZIMMER 2



SCHLAFZIMMER 1



SCHLAFZIMMER 2



Weitere Informationen

BESICHTIGUNGEN:

Besichtigungstermine sind aufgrund der aktuellen COVID-19 Lage nur nach vorheriger Absprache möglich. Wir bitten Sie, den empfohlenen Mindestabstand einzuhalten. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

HAFTUNG:

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen.

HINWEIS ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ:

Käufer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind nach Übergabe des Energieausweises gemäß § 80 (4) GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und das Gespräch kostenlos anbietet.

KÄUFERPROVISION:

Die PlanetHome Group GmbH erhält beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom Käufer eine Provision inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Käuferprovision für diese Immobilie beträgt **3,57%** inkl. gesetzlicher MwSt.

SONSTIGE KOSTEN:

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.