

## Großzügige Maisonette



### 13503 Berlin-Heiligensee

Objektart:	Etagenwohnung	Terrasse:	ja
Lage:	EG + Souterrain	Heizungsart:	Gas
mtl. Wohngeld:	250,00 € (warm)	Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Zimmer/Räume:	3	Energiekennwert:	124 kWh/ (m <sup>2</sup> *a)
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	85	Energieausweisdatum:	27.06.2019
Gartennutzung (Sondernutzungsfläche):	ja ( ca. 35 m <sup>2</sup> )	Gültig bis:	26.06.2029
Zustand:	gepflegt	Gäste-WC:	nein
Bezugstermin:	nach Absprache	Stellplatz:	nein
Baujahr:	1997	Kaufpreis:	€ 319.000,00
Einbauküche:	ja	Käuferprovision:	7,14 % inkl. 19% MwSt.

**IHR ANSPRECHPARTNER:** Herr Andreas Mielau      **Büro:** 030/ 4366 9766      **Mobil:** 0170/ 241 73 42

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## LAGE

Das angebotene Objekt liegt im begehrten Ortsteil Heiligensee des nördlichen Berliner Stadtbezirks Reinickendorf. Diese Gegend ist vorrangig durch eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt.

Die Nähe zum "Heiligensee" und die grüne Umgegend machen diese Lage besonders attraktiv. Hier bieten sich eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfes befinden sich im nahen Umfeld. Ferner laden die Fußgängerzone in Tegel und die neuen "Borsighallen" zum bummeln ein.

Die Stadtautobahn bietet eine schnelle Anbindung zum Flughafen Tegel sowie in die Berliner City und in das nahe Umland.



Eckansicht

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Wohnung erstreckt sich mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche über 2 Ebenen (EG und Souterrain) und befindet sich in einem gepflegten Gebäude, das im Jahre 1997 erbaut wurde. Die Anlage weist mit insgesamt 28 Einheiten eine verhältnismäßig überschaubare Eigentümergemeinschaft auf.

Der Grundriss ist zugleichmaßen funktional als auch praktisch gestaltet. Sie betreten im EG den zentralen Flurbereich. In der hier vorhandenen kleinen Nische lässt sich ideal Ihre Garderobe unterbringen.

Von der Diele erschließt sich der Wohn-/ Essbereich, der einen direkten Zugang zur Küche (inkl. Einbauküche) bietet und auch den Zugang zur Terrasse (Süd-West-Ausrichtung) ermöglicht. Die im gesamten Objekt vorhandenen Jalousien lassen sich elektrisch betreiben. Zudem bietet eine Markise ausreichenden Sicht und Sonnenschutz. Direkt nebenan befindet sich ein weiteres Zimmer, das z.B. als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ein gefliestes Bad rundet das Angebot dieser Etage ab.

Über die innenliegende Treppe erreichen Sie vom Flur aus das Souterrain, das Sie mit einem weiteren Bad (mit Dusche) sowie mit 3 weiteren, großzügigen Räumen empfängt. Hier lässt sich z.B. ein großer Hobbyraum einrichten oder Sie verlegen das Schlafzimmer nach unten. Ein Raum kann zusätzlich als Hauswirtschaftsraum genutzt werden; oder Sie richten sich hier bequem ein begehbare Kleiderzimmer ein für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten findet sich hier ausreichend Spielraum. Ein Abstellraum für Ihre Fahrräder ist ebenfalls vorhanden.

#### AUSSTATTUNG

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und erwartet Sie mit einer guten Ausstattung.

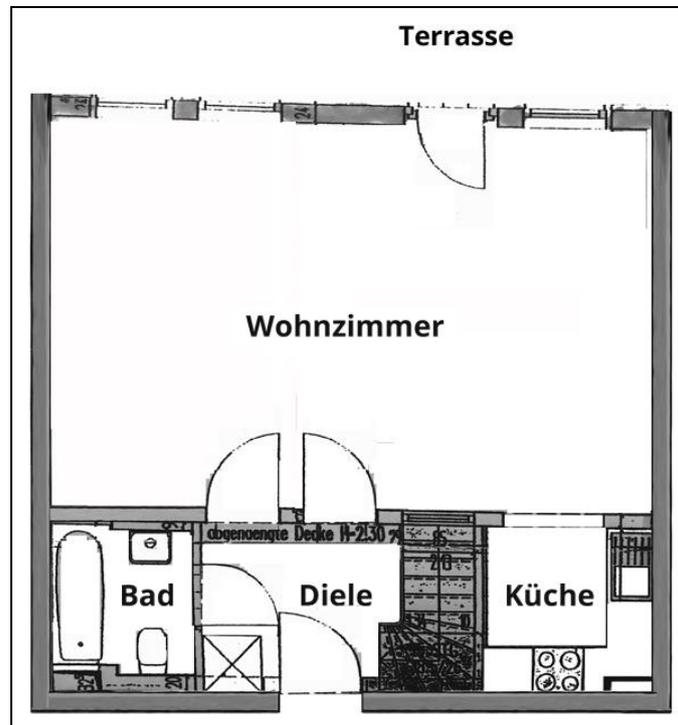
Die Böden sind teils mit Teppich und teils mit Fliesen versehen. Die vorhandenen Kucheneinbauten können auf Wunsch im Objekt verbleiben.

Durch die optimale Süd-/Westausrichtung werden die Räume angenehm mit Licht versorgt. Auch die Außenjalousien in beiden Etagen sind nicht nur bei wärmeren Temperaturen von Vorteil.

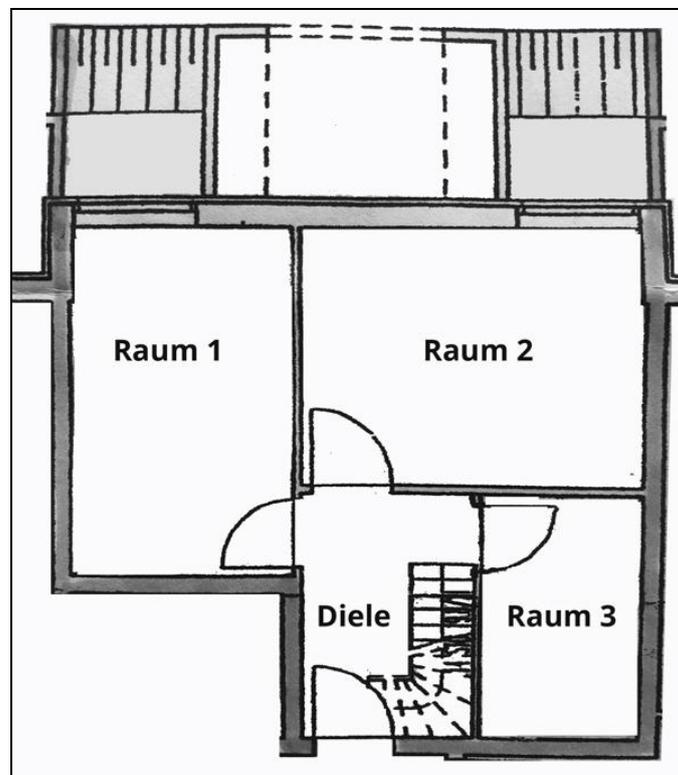
#### SONSTIGES

Die Wohnung wird mittels einer Gasheizung beheizt.  
Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 250,00 € warm.

Für die Gartenfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> besteht ein Sondernutzungsrecht.



Grundriss EG



Grundriss Souterrain

KAUFPREIS	€ 319.000,00
KÄUFERPROVISION	7,14 % inkl. 19 % MwSt.
ANSPRECHPARTNER	Herr Andreas Mielau Büro: 030/ 4366 9766 Mobil: 0170/ 241 73 42
HINWEIS	<p>Zusätzlich zum Kaufpreis entstehen dem Käufer weitere, einmalige Erwerbsnebenkosten (Notariat &amp; Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, sowie die Maklerprovision).</p> <p>Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Mielau Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 7,14 % inkl. 19 % MwSt.</p> <p>Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.</p> <p>Alle Angaben nach bestem Wissen, auf Basis der Informationen der Eigentümer. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.</p>