



14195 Berlin

Traumhafte Lage direkt am Grunewald! Junges Baujahr - hochwertige Ausstattung! Kauf zur Anlage!



757.000 €

Kaufpreis

141,05 m²

Wohnfläche

8 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	141,05 m ²
Nutzfläche	8 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

Zustand

Baujahr	2008
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	757.000 €
Hausgeld	588 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.08.2029
Baujahr (Haus)	2008
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	50.50
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuierung

Fernwärme	✓
-----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Unverbaubarer Waldblick
- ** Großzügige Terrasse
- ** Heller, offener Wohn- und Essbereich mit flexibler Küchenlösung
- ** Zwei Badezimmer + separates Gäste-WC
- ** Hochwertige Wohnlage in Berlin-Dahlem mit idealer Anbindung



Beschreibung

Diese stilvolle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch modernes Wohnen in ruhiger, naturnaher Umgebung. Auf ca. 141 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Komfort als auch Flexibilität bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Von hier aus genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und kann bei Bedarf auch separat geschlossen werden.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer, die einen hohen Wohnkomfort gewährleisten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und unterstreichen das großzügige Wohngefühl. Ein Aufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen eigenen Kellerraum.

Die Immobilie wurde im Jahr 2008 erbaut und wird über Fernwärme beheizt.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung.

Die Eigentümer sind 83 (Sie) und 84 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 1.100.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 757.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Lage

MAKROLAGE:

Die Immobilie liegt im Südwesten der Hauptstadt Berlin, einer der dynamischsten und gefragtesten Metropolen Europas.

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf, in dem sich Dahlem befindet, zählt zu den wohlhabendsten und begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Geprägt von Villen, hochwertigen Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen bietet die Region ein gehobenes und ruhiges Wohnumfeld. Zudem ist der Südwesten Berlins bekannt für seine Nähe zu renommierten Institutionen wie der Freien Universität Berlin sowie für zahlreiche Parks, Seen und Naherholungsgebiete.

MIKROLAGE:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage im exklusiven Berliner Ortsteil Berlin-Dahlem.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von hochwertiger Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen, diskreten Nachbarschaft. Besonders hervorzuheben ist die direkte Nähe zu weitläufigen Waldflächen, die fußläufig erreichbar sind und einen hohen Freizeit- und Erholungswert



bieten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleinere Cafés sowie Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen liegen ebenfalls in komfortabler Distanz.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für alle Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs















