



Wohnatelier inklusive 3 Sonnendecks und 2 Vollbäder!

Ahornallee 6, 14050 Berlin



Kaufpreis
1.065.000,00 €



Zimmer
5



Etage
2



Wohnfläche
188 m²



OBJEKTDATEN

Immobilienart: Wohnung zum Kauf

Immobilientyp: Wohnung

Baujahr: 1989

Kaufpreis: 1.065.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Provision: 38.000,00

Bezugsfrei ab: ab sofort

Wohnfläche: 188,31 m²

Nutzfläche: 213,24 m²

Etagenanzahl: 4

Zimmer: 5

Einbauküche: Ja

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 2

Bad: Wanne, Dusche

Gästetoilette: Ja

Fenster: Kunststoff

Objektzustand: gepflegt

Boden : Parkett

Terrasse: 1

Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 118.00 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Wesentlicher Energieträger: GAS

OBJEKTDESCHEIBUNG

Willkommen in einem architektonischen Juwel im begehrten Berliner Westend! Diese helle und großzügige Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Etagen eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf ca. 190 m² Raum für stilvolles Wohnen mit urbanem Flair und ruhiger Rückzugsmöglichkeit.

Die Wohnung überzeugt mit ihrem offenen Grundriss, hohen Decken und bodentiefen Fenstern, die für ein außergewöhnliches Raumgefühl sorgen.

Zwei Balkone, die Dachterrasse und der Wintergarten laden die Natur ganzjährig in Ihr neues Zuhause ein.

Besonders praktisch: Zwei Treppenhauszugänge bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten - ideal etwa für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder das separate Unterbringen von Gästen.

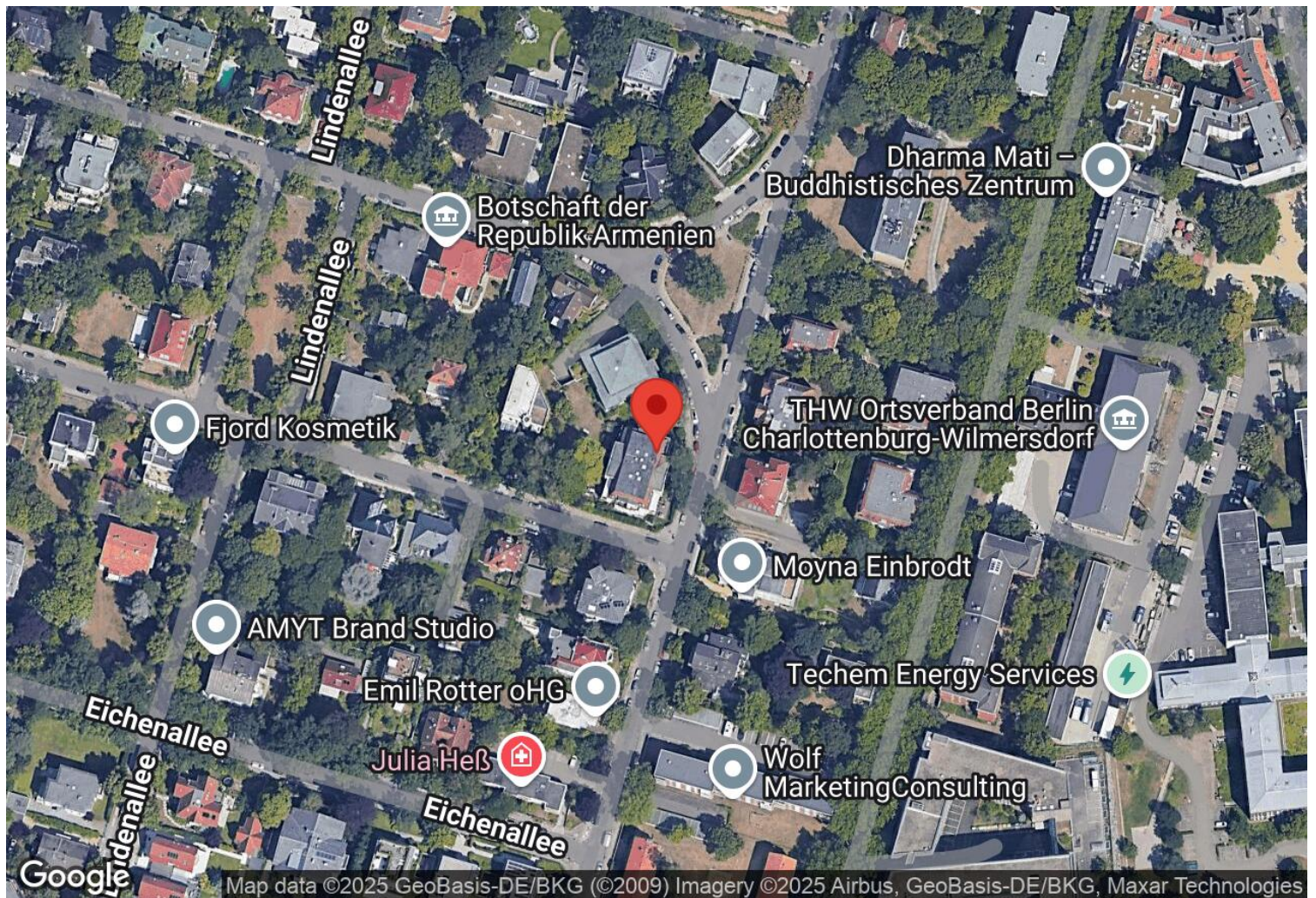
OBJEKTDDETAILS

Flächenangaben:

- Reine Wohnfläche: 178,53
- Nutzfläche Balkone, Terasse und Wintergarten: 34,71
- Wohnfläche aus Balkone: 10,53
- Gesamtwohnfläche inkl. Anteil Balkone (1/4): 189,06

Auszug aus dem Wirtschaftsplan 2025:

- Umlagefähige Nebenkosten: 727,09
- Nicht umlagefähige Nebenkosten: 308,51
- Monatliches Hausgeld: 1.036,00



Ahornallee 6, 14050 Berlin

Die Ahornallee 6 befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Westend, einem Teil von Charlottenburg, der für seine ruhige, grüne Umgebung und die hohe Lebensqualität geschätzt wird. Die Straße selbst ist von gepflegten Altbauten und kleinen Vorgärten gesäumt, was dem Quartier einen charmanten und zugleich repräsentativen Charakter verleiht. Durch die ruhige Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen bietet sich hier ein angenehmes, entspanntes Wohnumfeld, das dennoch hervorragend angebunden ist.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleine Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen, sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten. Auch das Messegelände und der Theodor-Heuss-Platz sind schnell erreichbar, ebenso wie die Anbindung an das Berliner Autobahnnetz und den öffentlichen Nahverkehr.

Damit bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und Rückzugsmöglichkeit.

Besonders hervorzuheben ist das grüne Umfeld: Der nahegelegene Schlosspark Charlottenburg sowie der Grunewald bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach nur zur Erholung im Freien. Auch der Lietzensee ist nicht weit entfernt und rundet das Freizeitangebot in der Umgebung ideal ab.

Insgesamt handelt es sich um eine gewachsene Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft und hoher Wohnqualität – ideal für alle, die die Vorteile der Stadt nutzen möchten, ohne auf Ruhe und ein gepflegtes Umfeld zu verzichten.

SONSTIGES

Hinweise:

Aufgrund der lichtdurchflutenden Räume sind die beiden Bäder jeweils innenliegend. Wir empfehlen den fehlenden Ausblick durch einen Eyecatcher wie z.B. eine hinterleuchtete Spanndecke mit Ihrem Lieblingsbild auszustatten.

So verzaubern Sie die Badezimmer garantiert in Ihre persönliche Wohlfühloase. Wir haben hierzu Bilder aus einem Beispielbad hinzugefügt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf.

Mit freundlichen Grüßen
Tim Grebe

Platz für Ihre Notizen:

Wohnatelier inklusive 3 Sonnendecks und 2 Vollbäder!

Grundriss 2. OG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Wohnatelier inklusive 3 Sonnendecks und 2 Vollbäder!

Grundriss DG



Exposéplan, nicht maßstäblich

IHR ANSPRECHPARTNER



Herr Tim Grebe

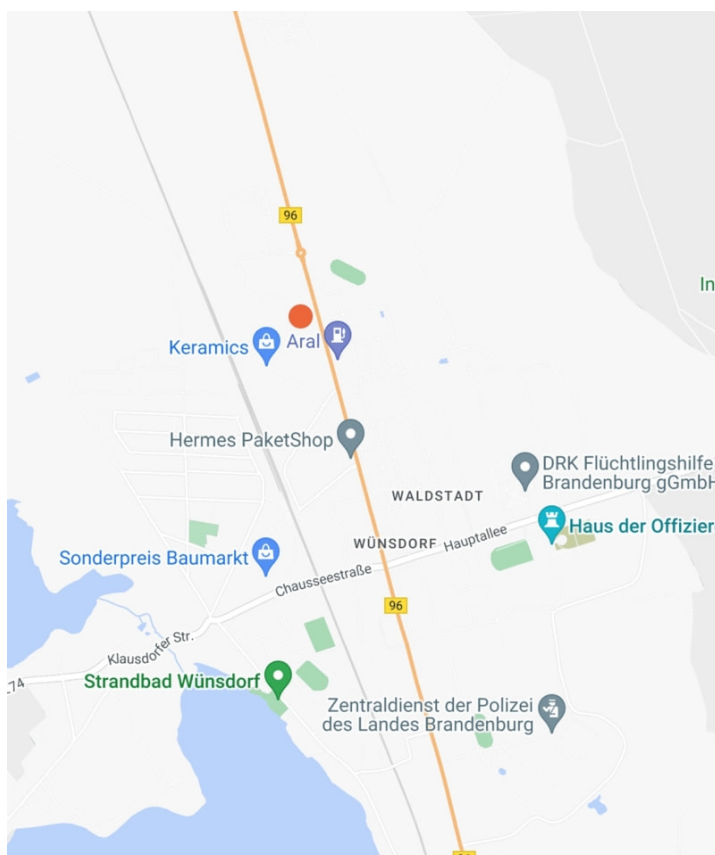
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: www.grebe.immobilien



KONTAKT

GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

www.grebe.immobilien

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017