

## Großzügige 4-Zimmer Familien- Wohnung im Grünen

Umgeben von Seen und Wäldern – Wenige Minuten auf einer geraden Strecke, nahe der City West, bis zum Ku'damm

auf einem Park ähnlichen, begrünten Grundstück

Angerburger Allee 59, Deutschland-14055 Berlin – Westend / Charlottenburg



### OBJEKTDETAILS

Objektnummer:	TYP 6,EG	Provision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	595.000 €	Keller:	Ja
Zimmer:	4	Balkon/Terrasse:	Ja
Wohnfläche:	104 m <sup>2</sup>	Aufzug:	Ja
Besichtigung:	nach Vereinbarung	Heizungsart:	Zentralheizung
		Badezimmer:	1
		WC:	2
		Schlafzimmer:	3
Objektzustand:	Frisch renoviert!	Etage:	EG
Wohnungstyp:	Etagenwohnung	Garage/Stellplatz	Optional
Qualität der Ausstattung:	Gehoben		

## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

---

Diese gutgeschnittene 4 Zimmer Wohnung bietet einen optimalen Grundriss für komfortables, familiäres Leben.

Alle vier Zimmer sind mit dem großen, über den Flur erreichbaren zentral gelegenen Eingangsbereich verbunden.

Gleich neben dem Wohnungseingang ist eine Nische, die als Abstellkammer oder auch für die Garderobe genutzt werden kann.

Direkt daneben befindet sich das WC, wo Sie direkt nach Betreten der Wohnung Ihre Hände reinigen können. Ein weiteres Gäste-WC liegt einige Meter weiter.

Die Wohnung überzeugt unter anderem durch seine offene, zeitgemäße, voll ausgestattete Einbauküche, die eine Symbiose zwischen dem Koch- und Essbereich bildet.

Zwei gleichgroße, nebeneinander liegende, freundliche Zimmer können als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyräume genutzt werden.

Das große und helle Wohnzimmer bietet viel Freiraum für die ganze Familie. Ca 4/5 des Wohnzimmers nimmt die große Fensterfront ein.

In die Front integriert ist der direkte Zugang zum 6,35 m breiten Balkon.  
Nebenan grenzt das geräumige Eltern-Schlafzimmer.

Gleich daneben befindet sich das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Fenster. Badezimmer und die WCs überzeugen in ihrem modernen Design und den großen, grauen Steinfliesen bis zur Decke.

PKW Stellplatz optional -auf Anfrage!

## AUSSTATTUNG

---

- + frisch renoviert!
- + ruhige Ausrichtung zum Hof
- + zeitgemäße, voll ausgestattete, offene Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten
- + zimmerbreite Fenster im Wohnzimmer
- + 6,35 m breiter Balkon
- + hochwertige Böden
- + Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- + stilvolle Steinfliesen bis zur Decke im Bad und WC
- + Objekte & Armaturen von Markenherstellern
- + LED Spotlights in Flur, Küche, Bad und WC Bereichen
- + Kellerraum
- + TG Stellplatz optional













## LAGEBESCHREIBUNG

---

Mitten in der Natur und dennoch in der Stadt und in unmittelbarer Nähe zum Kurfürstendamm

Das beliebte und solide Westend ist eine überaus gefragte und exklusive, geschützte Wohnlage im Bezirk Charlottenburg.

Ein Traum für Menschen die beides schätzen: das impulsive Berliner Stadtleben sowie die Ruhe und Geborgenheit der grünen Umgebung.

Die Glockenturmstraße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit optimaler Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wasser- und Reitsport, Fahrradfahren, Laufen, Schwimmen, Schlittschuhlaufen. Die in unmittelbarer Nähe liegenden Havelseen tragen zur außergewöhnlichen Attraktivität dieser Lage bei und bieten Wassersportbegeisterten viele Möglichkeiten zur Entfaltung ihrer Hobbys. An heißen Sommertagen sorgen verschiedene Badestellen für erfrischende Abkühlung.

Jedoch kann sich neben dem hohen Freizeitwert und exponierter Lage auch die Infrastruktur sehen lassen.

Für das Alltägliche Leben finden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Institutionen des täglichen Bedarfs im nahen Umkreis.

Wer sich nach dem pulsierenden Großstadtleben sehnt, Kultur und Unterhaltung genießen möchte, dem erschließt sich nur wenige Auto- oder S-Bahnminuten nah – zwischen Deutsche Oper und Kurfürstendamm ein einmaliges Angebot.

Das internationale Messegelände am ICC ist in wenigen Minuten Fahrt erreichbar.

Einzigartige Lagevorteile:

- + mitten in der Natur und frischen Luft
- + kein Verkehrslärm zu hören
- + Ausblick über Wälder und Havelseen
- + rings um das Haus rum befinden sich zahlreiche parkähnliche Erholungs- Anlagen und Spielmöglichkeiten für Kinder
- + Attraktion Teufelsberg: Rodeln, Drachen steigen, Aussichtspunkt über Berlin, Picknick und mehr
- + Pichelsberg
- + S - Bahn Station Pichelsberg (500 m entfernt)
- + Bus M49 Stößenseebrücke (350 m), Bus 218
- + Liegeplätze und Häfen für Boote/Yachten
- + N Messedamm am ICC (4,3 km)
- + City West Zentrum Kurfürstendamm (6 km)
- + grenzt am Eliten Villenviertel Grunewald
- + Olympiastadion (1,7 m)
- + Horst Köber Sportzentrum (600 m)
- + Eissporthalle Charlottenburg (500 m)
- + Reitsport-Anlagen am Olympiastadion (800 m)
- + Waldbühne (650 m)





## PROJEKTbeschreibung

Das Projekt "OLYMPIC GARDENS"

Bereits ca. 70 Wohnungen haben seit Vertriebsbeginn glückliche Käufer gefunden.

Achtung Kapitalanleger!

Diese Wohnung bezahlt sich selbst und gibt Ihnen außer Wertsteigerung einen mtl./jährlichen Gewinn!  
Auf Wunsch übernehmen wir die Vermietung Ihrer Wohnung und erzielen für Sie ca. €2.400,- monatliche Mieteinnahmen!  
Rechnen Sie selbst, bei diesem Kauf machen Sie ein profitables Vorteilsgeschäft und erzielen ein passives Einkommen.

Im grünen, soliden Westend/Charlottenburg finden Sie auf einem parkähnlich angelegten Grundstück Ihr neues Zuhause in einem der drei soliden Hochhäuser oder in dem vierten kleineren Haus.

Auf 15 Etagen finden Sie eine Auswahl von sechs unterschiedlichen Grundrissen von ca. 60 bis ca. 105 m<sup>2</sup>.  
Die Wohnungen haben neue zeitgemäße Grundrisse. Sie sind großzügig und hell in Funktion und Design.

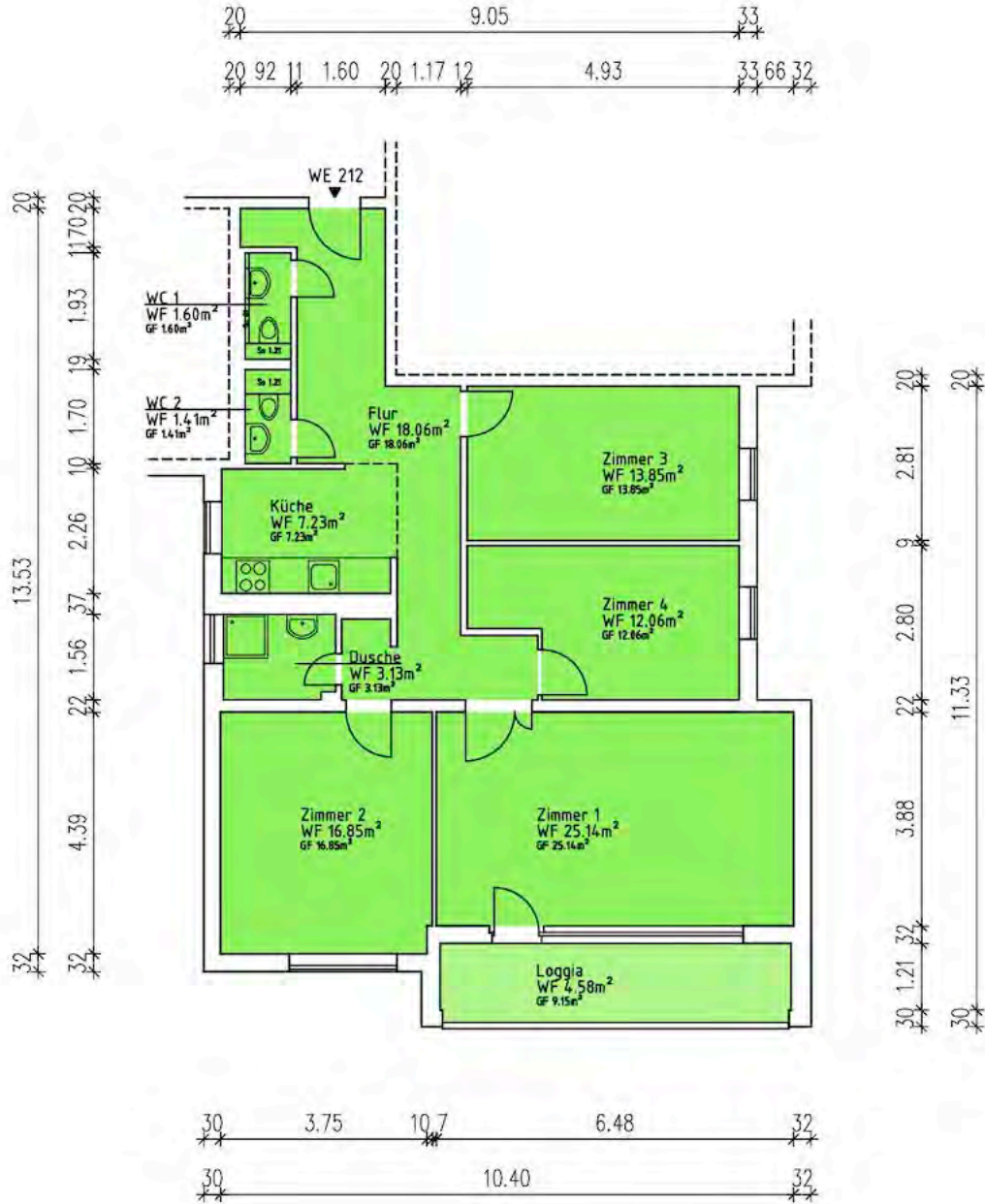
Angepasst an die heutigen Bedürfnisse, präsentieren die Wohnungen Qualität, Individualität und einen höchstmöglichen Wohnkomfort.

Von Single-Wohnungen, Studentenwohnungen über Pärchenwohnungen bis hin zu Familienwohnungen ist für jeden Bedarf und Geschmack das Passende dabei.

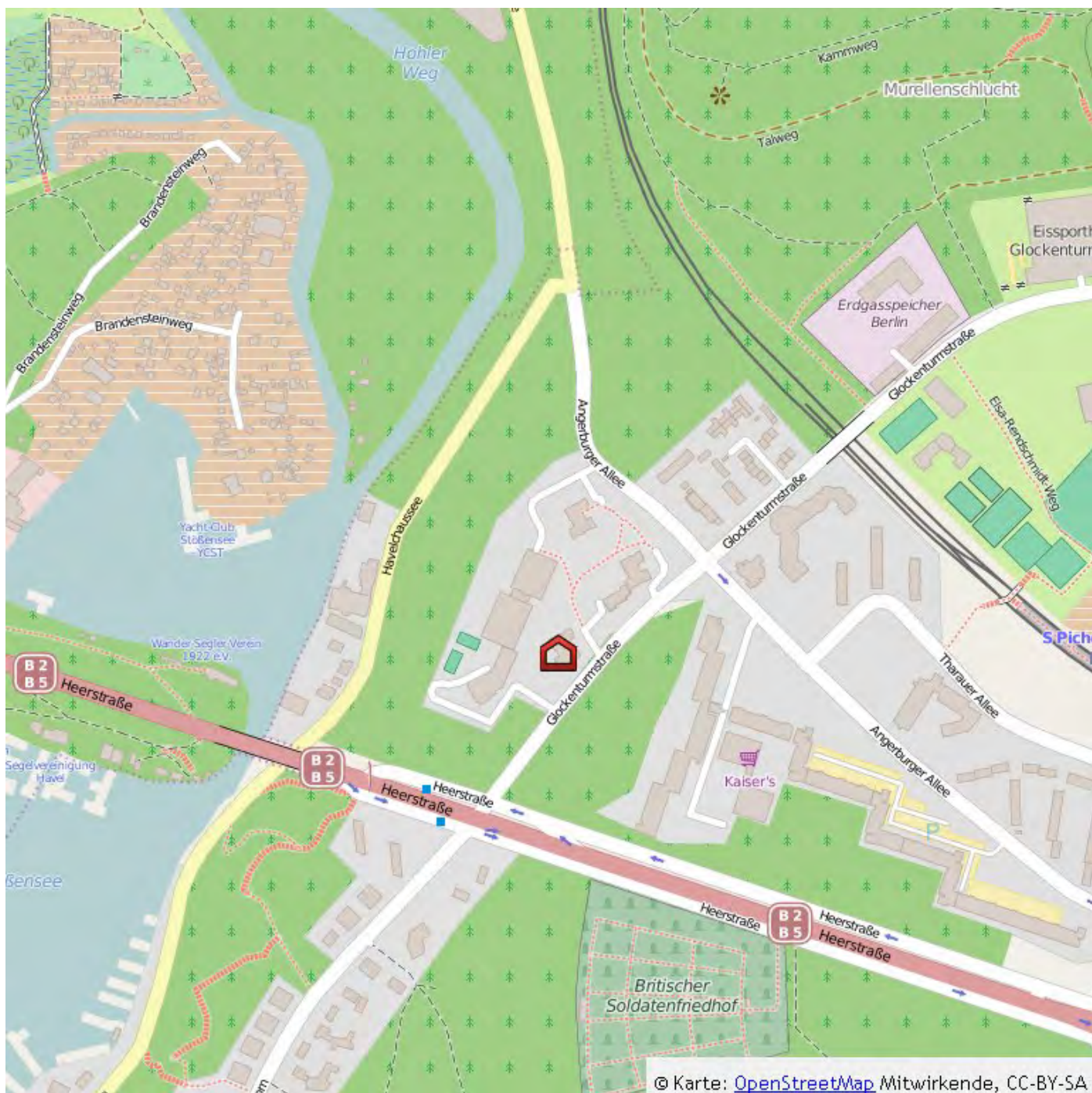
Zu der Wohnanlage gehören weitreichende grüne parkähnliche Freizeit- und Erholungsflächen. Die Anlage verfügt über Tennisplätze, Spiel- und Sportplätze.  
Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Außenstellplätze und Tiefgaragenstellplätze stehen für jede Wohnung zum Kauf.

Die Wohnung kann möbliert sowohl auch unmöbliert erworben werden. Der angegebene Kaufpreis gilt für die Wohnung ohne Möblierung.

GRUNDRISS







## KONTAKT

Sehr gerne stehen wir Ihnen für eine kostenfreie Beratung und für weitere Wohnungsangebote zur Verfügung.

### Oksana Koroleva

Telefon: +49 (030) 895 84 200  
 Email: ok@purestoneimmobilien.de  
 Adresse: PureStone Immobilien GmbH,  
 Koenigsallee 9, 14193 Berlin

## 1. Gegenstand des Maklervertrags

Gegenstand des Vertrages zwischen der PureStone Immobilien GmbH und Auftraggeber (Käufer) ist der Nachweis und/oder Vermittlung der Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf-/ Miet-/ Finanzierungs- oder Darlehnsvertrages mit einem Dritten.

## 2. Provision

Sämtliche Angebote der PureStone Immobilien GmbH sind provisionspflichtig für den Auftraggeber (Käufer). Sollte eine ausdrückliche Vereinbarung über die Provisionshöhe nicht getroffen sein, schuldet der Auftraggeber (Käufer) nach erfolgreicher Vermittlung die ortsübliche Provision für derartige Maklerleistungen. Die Provision wird bei Abschluss des jeweiligen Hauptvertrages mit dem Dritten zur Zahlung fällig.

## 3. Inhalt, Angebote, Haftung

Die Informationen zu sämtliche Angebote erhält die PureStone Immobilien GmbH von dem jeweiligen Eigentümer der Immobilie, den Darlehnsgebern bzw. den im Exposé und etwaigen anderweitigen Publikationen genannten Quellen. Für die Richtigkeit der von diesen Dritten erhaltenen Angaben übernimmt die PureStone Immobilien GmbH keine Haftung. Sämtliche Angebote sind freibleibend, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Verbindliche Zusagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Die Haftung der Pure Stone Immobilien GmbH und/oder die Haftung für Ihre Erfüllungsgehilfen wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

## 4. Weitergabeverbot

Unsere Informationen über die Vertragsgelegenheit sind vertraulich und nur für den Auftraggeber (Käufer) bestimmt. Die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Für den Fall der Weitergabe an einem nicht vom Vertrag erfassten Dritten und den kausalen Ankauf/Anmietung des Vermittlungsgegenstandes durch diesen Dritten, erwächst der PureStone Immobilien GmbH ein Schadenersatzanspruch gegen den Auftraggeber (Käufer) in Höhe der vereinbarten Provision.

## 5. Erlaubte Doppeltätigkeit

Die PureStone Immobilien GmbH ist vom Eigentümer der Immobilie mit dem Vertrieb beauftragt. Es ist ihr daher erlaubt, sowohl für den Auftraggeber (Käufer), als auch für den Eigentümer der Immobilie vermittelnd tätig zu werden.

## 6. Salvatorische Klausel und Gerichtsstand

Sollte eine der vorstehenden Klauseln ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.

Sofern der Auftraggeber(Käufer) im Rahmen der Beauftragung als Kaufmann tätig ist oder als Verbraucher keinen Wohnsitz in Deutschland unterhält, gilt als Gerichtsstand und Erfüllungsort Berlin.

## 7. Personenbezogene Daten

Wir erheben die von Ihnen eingegebenen Daten zur Ausführung Ihrer Anfrage. Die erhobenen Daten verwenden wir für die Werbung über weitere eigene Angebote. Sie können jederzeit der Nutzung Ihrer Daten zu folgender Adresse widersprechen: PureStone Immobilien GmbH, Koenigsallee 9 14193

### Widerrufsbelehrung zum Maklervertrag:

Als Verbraucher haben Sie das Recht den mit uns abgeschlossenen Maklervertrag, binnen von vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen.

Der Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist beginnt mit dem Tage des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie nur unter unserer bekannten Anschrift,

PureStone Immobilien GmbH, Koenigsallee 9, 14193 Berlin, +49 (030) 5600 5971

info@purestoneimmobilien.de, den Vertrag widerrufen.

Hierfür reicht eine eindeutige Erklärung des Widerrufs aus.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist ist es erforderlich, dass uns die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist zugeht.

Ihr Widerrufsrecht kann vorzeitig erlöschen, wenn wir unsere Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie hierzu, in Kenntnis des Verlustes Ihres Widerrufsrechtes im Falle der vollständigen Vertragserfüllung, Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben.

Im Falle des Widerrufs sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren.