

# \*\*\*Gutgeschnittene, helle drei Zimmer Wohnung in Charlottenburg\*\*\*

Angerburger Allee 59, Deutschland-14055 Berlin,



## OBJEKTDETAILS

Objektnummer:	TYP 1-3	Provision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	416.000,00 €	Keller:	Ja
Zimmer:	3	Balkon:	Ja
Wohnfläche:	85,41 m <sup>2</sup>	Aufzug:	Ja
Besichtigung:	nach Vereinbarung	Schlafzimmer:	2
<hr/>		Badezimmer:	1
Wohnungstyp:	Etagenwohnung	Heizungsart:	Zentralheizung
Qualität der Ausstattung:	einfach	Etage:	3
Objektzustand:	unsaniert	Stellplatz:	optional



## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Die gutgeschnittene, lichtdurchflutete 3 Zimmerwohnung befindet sich auf der dritten Etage eines Mehrfamilienhauses. Die Wohnung empfängt Sie mit einem geräumigen Flurbereich, welcher viel Platz für Garderobe bietet und auch als viertes Zimmer genutzt werden kann.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, und ein gemütliches, helles Wohnzimmer mit Balkon.

Große Fensterflächen laufen entlang der gesamten Breite des Wohnzimmers. Der dahinter liegende Balkon bietet viel Platz und einen Blick ins Grüne.

Die Wohnung wird im gegenwärtigem, sanierungsbedürftigem Zustand verkauft. Die Gebäudestruktur bietet eine hohe Flexibilität in der Gestaltung der Grundrisse. Eine moderne Innenarchitektur lässt sich problemlos realisieren.





## LAGEBESCHREIBUNG

---

Mitten in der Natur und dennoch in der Stadt.

Das beliebte Westend ist eine überaus gefragte und exklusive 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
- + Ausblick über Wälder und Havelseen
- + Auf dem Grundstück befinden sich zahlreiche parkähnliche Erholungs- Anlagen und Spielmöglichkeiten für Kinder
- + Attraktion Teufelsberg: Rodeln, Drachen steigen, Aussichtspunkt über Berlin, Picknick und mehr
- + 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)
- + Olympiastadion (1,7 m)
- + Horst Köber Sportzentrum (600 m)
- + Eissporthalle Charlottenburg (500 m)
- + Reitsport-Anlagen (800 m)
- + Waldbühne (650 m)
- + grenzt am Eliten Villenviertel Grunewald

# GRUNDRISS

Grundriss



## OBJEKTLAGE



## KONTAKT



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

### Oksana Koroleva

Telefon: +49 (030) 5600 5971  
Email: [ok@purestoneimmobilien.de](mailto:ok@purestoneimmobilien.de)  
Adresse: 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 Doppelstätigkeit

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](mailto: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.