



**AM ROSENECK ZUM  
DIREKT EINZIEHEN:  
FRISCH SANIERTE UND  
INDIVIDUELL GESTYLTE  
DACHGESCHOSS-  
MAISONETTE MIT ZWEI  
INSGESAMT CIRCA 26 M<sup>2</sup>  
GROSSEN  
SONNENTERRASSEN  
UND  
MASSGERFERTIGTEN  
EINBAUTEN –  
PROVISIONSFREI!**

*Posted on 7. April 2021*

---

**Adresse::** 14193 Berlin-Grunewald

**Größe::** ca. 70,48 m<sup>2</sup>

**Preis in €:** 425.000,-

**Typ:** Dachgeschosswohnung

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,  
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz  
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348  
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,  
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90  
Zuständige Kammer: IHK Berlin

## Wohnungsbeschreibung

Diese ausgesprochen schöne und lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung ist eine perfekte Immobilie für ein Paar oder einen anspruchsvollen Ein-Personen-Haushalt. Sie ist in einer sehr gepflegten, kleinen Wohnanlage in der Kronberger Straße in Berlin-Grunewald gelegen.

In der Immobilie wurde kein Raum unnötig verschenkt, man gelangt direkt in das sehr sonnige Parkett-Wohnzimmer, an das sich die große Terrasse (mit neuer elektrischer Markise) anschließt. Von dort aus hat man einen sehr schönen Blick ins Grüne, große Pflanzkübel umrahmen auf der Westseite die gesamte Wohnung. Die Immobilie wurde gerade komplett saniert und mit viel Geschmack sehr individuell ausgestattet, so wurde im Entree-Bereich eine maßgefertigte Garderobe eingebaut, die viel Stauraum bietet.

Über die Maisonette-Treppe gelangt man auf ein Podest, das Stellfläche für einen Essplatz oder auch die Einrichtung eines „Home-Office“ bietet. Von dieser Galerie aus erschließen sich die übrigen Räume der Wohnung: In der kompakten Küche wurden moderne Möbel auf Maß gefertigt und mit Elektro-Geräten versehen. Auch das Badezimmer und das separate WC wurden komplett modernisiert und mit neuen Sanitärelementen in schönem Design versehen. Weiterhin befindet sich auf dieser Ebene das klimatisierte Schlafzimmer mit ausreichend Stellfläche für ein Bett und einen Kleiderschrank, von diesem Zimmer aus gelangt man nicht nur in das neue Ensuite-Duschbad, sondern auch auf die zweite Dachterrasse, von der aus man auf das Gartengrundstück der Anlage blickt.

## Ausstattung

Die komplette Wohnung ist mit Vollholzparkett ausgelegt. Im Zuge der gerade erst abgeschlossenen Renovierung wurden alle Wände glatt gespachtelt und geweißt, die Elektrik in der gesamten Wohnung wurde komplett erneuert. Sowohl das Gäste-WC als auch das Badezimmer werden über Fenster belüftet, beide Räume wurden ebenfalls komplett erneuert, das Badezimmer zudem mit in die Schräge eingepassten Einbauschränken versehen. Im Wohn- und Schlafzimmer sind elektrische Jalousien und Insektenschutz-Fenster vorhanden. Die große Terrasse im unteren Geschoss ist mit einer neuen elektrisch steuerbaren Markise versehen. Eine kompakte weiße Einbauküche (mit allen Geräten) wurde auf Maß gefertigt, der Boden wurde mit anthrazitfarbenen Fliesen versehen.

Im Haus gibt es für die Bewohner einen Waschmaschinenkeller, in dem für jede Wohneinheit ein eigener „Stellplatz“ für die Waschmaschine und den Trockner vorgesehen ist. Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein trockener Kellerraum.

Die Wohnungseingangstür ist mit einem zusätzlichen Sicherheitsschloss versehen, auf beiden Wohnebenen gibt es Gegensprechanlagen. Eine Klimaanlage wurde erst kürzlich installiert und sorgt auch in unseren inzwischen doch sehr heißen Sommern für angenehme Temperaturen.

## Beschreibung der Lage

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,  
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz  
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348  
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,

Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90

Zuständige Kammer: IHK Berlin

Das Roseneck in Berlin-Grunewald zählt zu einer der beliebtesten Gegenden unserer Stadt. Man wohnt einerseits im Grünen, andererseits hat man zahlreiche Geschäfte, aber auch Cafés und Restaurants in Laufnähe. Der Gunewaldsee und der Tennisclub Blau-Weiß befinden sich beinahe vor der Haustür, ebenso einige besonders interessante Museen, wie das Brücke-Museum oder das Kunsthaus Dahlem. Mit dem Auto, aber auch mit dem Bus, der am Roseneck startet, erreicht man bequem in einer Viertelstunde den Kurfürstendamm.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen. Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,  
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz  
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348  
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,  
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90  
Zuständige Kammer: IHK Berlin