



**GRUNEWALD -  
DACHGESCHOSS-  
MAISONETTE MIT ZWEI  
INSGES. 40 M<sup>2</sup> GROSSEN  
SONNENTERRASSEN  
DIREKT AM ROSENECK -  
PROVISIONSFREI!**

*Posted on 7. April 2021*

---

**Adresse::** 14193 Berlin-Grunewald

**Größe::** ca. 81,50

**Preis in €:** 485.000,-

**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 Dachgeschoss-Maisonette ist eine perfekte Immobilie für ein Paar oder einen anspruchsvollen Single-Haushalt. Sie ist in einer sehr gepflegten, kleinen Wohnanlage in der Kronberger Straße in Berlin-Grunewald gelegen.

In der Immobilie wurde kein Platz unnötig verschenkt, man gelangt direkt in das sehr sonnige Parkett-Wohnzimmer, an das sich die große Terrasse (mit elektrischer Markise) anschließt. Von dort aus hat man einen sehr schönen Blick ins Grüne, große Pflanzkübel umrahmen auf der Westseite die gesamte Wohnung. Über eine Maisonette-Treppe gelangt man auf ein Podest, von dem aus die übrigen Räume abgehen: die kleine, aber kompakte Küche (mit weißer Einbauküche), das separate Gäste-WC, das Schlafzimmer mit Ensuite-Bad (mit Fenster und Badewanne) und der zweiten Balkon-Terrasse. Im Schlafzimmer ist ausreichend Stellfläche für ein Bett und einen Kleiderschrank vorhanden, wobei im Eingangsbereich des Wohnzimmers ein großer Einbauschränk mit Fenstern (eher eine Art Kleiderkammer) als weiterer Stau- und Aufbewahrungsraum installiert wurde.

Im Zuge der Renovierung ist der Grundris sehr leicht zu dem einer 2,5-Zimmer-Wohnung veränderbar, indem die Küche als offene Küche in die Galerie-Ebene integriert wird.

Eine Besonderheit: Über eine Dachluke gelangt man in den unausgebauten Dachraum, der über eine Falttreppe nur mit dieser Wohnung verbunden ist, allerdings ist dieser Bereich wohl nicht dem Sondereigentum zugeordnet.

Besonders angenehm ist es, dass Waschmaschine und Trockner nicht in der Wohnung aufgestellt werden müssen, dafür ist ein gepflegter Waschkeller im Haus vorhanden. Darüber hinaus gibt es einen geräumigen, trockenen Kellerraum. Es ist möglich, einen KFZ-Stellplatz auf dem schönen Gartengrundstück zu einem moderaten Preis zu mieten, wobei sich die Parkplatzsituation in dieser Gegend sehr unproblematisch gestaltet.

## Ausstattung

Die komplette Wohnung ist mit geschmackvollem Parkett ausgelegt. Sowohl das Gäste-WC als auch das Badezimmer werden über Fenster belüftet. Beide sind schlicht und weiß/beige gefliest. Im Wohn- und Schlafzimmer sind elektrische Jalousien und Insektenschutz-Fenster vorhanden. Beide Terrassen sind mit elektrisch steuerbaren Markisen versehen. Eine kompakte weiße Einbauküche (mit allen Geräten) ist vorhanden.

Die Wohnungseingangstür ist mit einem zusätzlichen Sicherheitsschloss versehen, auf beiden Wohnebenen gibt es Gegensprechanlagen.

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

## Lage

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 vor der Haustür. Der Grunewaldsee und der Tennisverein Blau-Weiß befinden sich 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.

## Sonstiges

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und wird provisionsfrei verkauft, eine Besichtigung lohnt sich in jedem Fall!

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