



**BERNADOTTESTRASSE
DIREKT AM
MESSELPARK:
MAISONNETTEWOHNUN
G MIT GROSSER
TERRASSE – ERSTBEZUG
NACH
RUNDUMSANIERUNG**

Posted on 19. April 2023

Adresse:: 14195 Berlin-Dahlem

Größe:: ca. 121,94 m² (davon ca. 41 m² im Sockelgeschoss)

Preis in €: 745.000,-

Typ: Maisonette

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

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Maisonettewohnung befindet sich in der Bernadottestraße, eine der schönsten und besonders grünen Wohnstraßen in dem ausgesprochen beliebten Villenbezirk Berlin-Dahlem. Durch den separaten Eingang, durch den man nur zu dieser Immobilie gelangt, entsteht der Eindruck, man lebe in einem „Haus im Haus“. Die niedriggeschossige und übersichtliche Wohnanlage umfasst insgesamt lediglich elf Wohneinheiten, wobei diese Wohnung in einer „Dreier-Reihe“ gelegen ist. Sie wurde im Jahr 1973 in einer sehr puristischen Architektur, die ein wenig an Bauhaus-Ästhetik erinnert, erbaut. Die Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2013 sorgt für die Beheizung und das Warmwasser der Wohnungen.

Der quadratische Windfang geht in den Flur mit der offenen und gerade erst neu und hochwertig ausgestattete Küche über. Gegenüber der Küche wiederum liegt das mit ca. 30 m² sehr großzügige Wohnzimmer, dem eine ca. 24 m² große uneinsehbare Terrasse vorgelagert ist. Das schöne Vollholz-Parkett wurde – bis auf die Bereiche der Badezimmer und der Küche – in allen Räumen gerade erst verlegt. Die Fensterfronten zu beiden Seiten des Raumes sorgen für besonders gute Lichtverhältnisse. Weiterhin gelangt man von dem ersten Flur aus in ein separates, ebenfalls gerade erst rundum erneuertes Gäste-WC, ein zweiter kleiner Flur trennt wiederum den eher privaten Bereich ab, hier befindet sich das ebenfalls erneuerte Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschtisch, Hänge-WC und Handtuchwärmer. Daneben befindet sich das gut geschnittene Schlafzimmer mit Blick ins Grüne, hier findet auch ein Kleiderschrank seinen Platz. In den Badezimmern wurde eine elektrisch betriebene Fußbodenheizung zusätzlich installiert, hochwertige Natursteinfliesen wurden einheitlich für die Wand- und Bodengestaltung verwandt.

Über eine neu eingepasste, schön geschwungene Holzterrasse (der Handlauf wurde mit einer indirekten Beleuchtung versehen) gelangt man in das tagesbelichtete Sockelgeschoss mit einem weiteren ca. 25 m² großen Raum, der sich perfekt als Arbeits-, 2. Schlafzimmer oder auch Gästetrakt nutzen lässt. Auch dieser Bereich wurde mit Vollholz-Parkett ausgestattet. In dem in dem Grundriss noch als Raum 2 bezeichneten Bereich wurde ein luxuriöses Bad mit Wanne und Waschtisch sowie Hänge-WC eingebaut, unter der Treppe ist wiederum Stauraum für die Lagerung diverser Gegenstände vorhanden.

Zur Wohnung gehört eine eigene Einzelgarage.

Beschreibung der Lage

Das Objekt befindet sich in Berlin-Dahlem, einem der attraktivsten Villenbezirke der Hauptstadt. Man lebt hier in einer sehr ruhigen und grünen Umgebung, der fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbare Grunewald bietet mit seinen diversen Seen, z. B. dem bekannten Hubertussee, eine Vielzahl an Naherholungsmöglichkeiten. Der Messelpark vor der Haustür ist wiederum perfekt für kleinere Spaziergänge. Das dicht gelegene Roseneck oder auch die Berkaer Straße sowie das idyllische Dahlem-Dorf bieten ausgesprochen gute Einkaufsmöglichkeiten, eine hohe Dichte an Arztpraxen sowie diverse

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

Cafés und Restaurants. Kunstfans werden sich über das Brücke-Museum oder auch das Kunsthaus Dahlem in Laufnähe freuen.

Sehr gute Verkehrsanbindung sind zudem vorhanden: Sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen Auto gelangt man in kürzester Zeit an den Kurfürstendamm, die Stadtautobahn bzw. der Hohenzollerndamm sind eine schnelle Verbindung in die alte „City-West“. Diverse Bus-Linien sowie die U-Bahnlinie 3 (U-Bahnhof: Dahlem-Dorf) befinden sich in der nahen Umgebung.

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