



**„HAUS IM HAUS“ AM  
TRIESTPARK:  
GROSSZÜGIG  
GESCHNITTENE  
DACHTERRASSEN-  
MAISONNETTEWOHNUN  
G MIT SEHR GUTER  
DECKENHÖHE UND  
WUNDERSCHÖNEM  
BLICK ÜBER DEN  
GRÜNEN VILLENBEZIRK  
DAHLEM**

*Posted on 10. Dezember 2020*

---

**Adresse::** 14195 Berlin-Dahlem

**Größe::** ca. 248,71

**Preis in €:** 1.725.000,-- VB

**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

## Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung befindet sich in einem ausgesprochen repräsentativen Stuckaltbau in bester Lage des Villenbezirks Berlin-Dahlem.

Über ein sehr stilvolles Entree mit Holzverkleidungen und üppig verzierten Treppengeländern erreicht man den Fahrstuhl, über den man in diese sehr großzügig geschnittene Immobilie gelangt. Die geräumige Diele ist mit einem dreigeteilten Oberlicht versehen, daran schließt sich ein Flur an, der in das über 70 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer führt, spätestens hier stellt sich der Eindruck ein, man befände sich in einem eigenen „Haus im Haus“. Dieses „Herzstück“ der Wohnung beeindruckt durch eine sehr luftige Deckenhöhe mit freigelegten Dachbalken, die wiederum mit Spots versehen sind. Auf der linken Seite des nach Süden ausgerichteten Zimmers sind riesige Panoramafenster eingebaut, die durch elektrisch betriebene Shades vor Sonne geschützt sind. Von hier aus hat man einen wunderschönen freien Blick über die Gärten der angrenzenden Villen. Ein Kamin sorgt in diesem Zimmer für besondere Gemütlichkeit. Das angrenzende Arbeitszimmer hat ebenfalls eine wunderbare Deckenhöhe, auch hier sind die Balken freigelegt.

Eine moderne Wendeltreppe führt in den oberen Trakt der Wohnung, die Galerie im Dachgeschoss, einigen Nebenräumen sowie vor allem der ca. 23 m<sup>2</sup> nach Süden ausgerichteten Terrasse.

Die Immobilie ist eine perfekte Wohnung für Individualisten mit viel Platzbedarf. Sicherlich fallen einige zeitbedingte Renovierungsarbeiten an, im Zuge einer Renovierung kann sicherlich bei Bedarf auch die Raumaufteilung verändert werden. Es handelt sich bei dem Objekt um eine eher kleine Eigentümergeinschaft mit nur neun Wohneinheiten, die viel Wert auf den gepflegten Zustand des Gemeinschaftseigentums legt. Hinter dem Haus befindet sich ein der Gemeinschaft zur Verfügung stehender schön eingewachsener Garten. Im trockenen Kellergeschoss gibt es einen Fahrradraum und einen Waschkeller, der Wohnung Nummer 8 sind wiederum zwei eigene Kellerräume zugeordnet. Neben dem Haus befindet sich eine Einzelgarage mit Vorplatz, die zur Wohneinheit gehört.

## Raumaufteilung:

### 3. Obergeschoss:

Ca. 30 m<sup>2</sup> große Diele mit Oberlicht, gleich links des Eingangs ein Gäste-WC; am Ende der Diele Zugang zu

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

2 fast gleichgroßen, nebeneinanderliegenden Schlafzimmern (ca. 24 m<sup>2</sup> und 26 m<sup>2</sup>), eines davon mit Ankleide und Ensuite-Bad mit Eckbadewanne und Dusche; ein weiteres separates Zimmer mit Galerie und Kitchenette (im Grundriss als Wohnküche bezeichnet) nebst eigenem Duschbad.

Von dem anschließenden Flur geht links die Wohnküche ab, auch hier hat man eine große zum Garten ausgerichtete Fensterfront, eine Einbauküche mit Tresen sowie eine separate Vorrats-/Abstellkammer.

Der Flur öffnet sich zum ca. 74 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer mit anschließendem Arbeitszimmer und Wendeltreppe.

#### 4. Obergeschoss / Dachgeschoss:

Die Wendeltreppe führt auf eine schöne Galerie, über die man den Zugang zur Dachterrasse erhält. Anschließend gibt es ein als Hobbyraum bezeichnetes „Häuschen“, in dem man Balkonmöbel etc. bequem lagern kann. Weitere Abstell-/Hobbyräume zur individuellen Nutzung sind auf dieser Ebene vorhanden, in einem dieser Räume ist eine eigene Heizung vorhanden.

#### Lage

Das Objekt befindet sich in Berlin-Dahlem, einem der attraktivsten Villenbezirke der Hauptstadt. Man lebt hier in einer sehr ruhigen und grünen Umgebung, neben dem Haus beginnt der Triestpark, der Botanische Garten ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Aber auch der Grunewald bietet mit seinen diversen Seen eine Vielzahl an Naherholungsmöglichkeiten. Das idyllische Dahlem-Dorf, auch die nicht weit entfernte Steglitzer Schlossstraße bieten perfekte Einkaufsmöglichkeiten, eine gute ärztliche Versorgung sowie diverse Cafés und Restaurants. Die FU Berlin hat in diesem Bezirk ihren Sitz, einige Institute befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Man verfügt hier generell über eine sehr gute Verkehrsanbindung - sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen Auto gelangt man in kürzester Zeit in die „City-West“.

Die Bus-Linien X11, M11, 101, 110, 148 sowie die U-Bahnlinie 3 (U-Bahnhof: Thielplatz) befinden sich in der nahen Umgebung. Über die Stadtautobahn bzw. den Hohenzollerndamm gelangt man in wenigen Minuten in die City.

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

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

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