



**SEHR STILVOLL UND  
AUFWENDIG SANIERTE  
6-ZIMMIGE  
MAISONETTE-  
WOHNUNG IN BESTER  
LAGE VON GRUNEWALD  
- DICHT ROSENECK!**

*Posted on 5. September 2018*

---

**Adresse::** 14193 Berlin-Grunewald

**Größe::** 205 m<sup>2</sup>

**Preis in €:** 839.000,-

**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 Eigentumswohnung entstand durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen, deshalb hat diese Immobilie zwei separate Eingänge und zwei Möglichkeiten, eine Küche aufzustellen.

Der Verkäufer hat das Objekt sehr umfangreich und ausgesprochen hochwertig saniert, unter anderem erhielt die Wohnung neue, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen, fernbedienbaren Jalousien, die Elektrik wurde erneuert, jedes Zimmer verfügt über sämtliche Anschlüsse. Die Wände wurden glatt verputzt und weiß gestrichen, sämtliche Türen wurden durch neue Vollholztüren ersetzt, in der gesamten Wohnung wurde Echtholzparkett verlegt. Die Bäder wurden komplett erneuert und mit formschönen Sanitärelementen und hochwertigen Fliesen ausgestattet. Zur Gartenseite hin gelegen erreicht man einen überdachten Balkon, der mit Bangkirai-Holz belegt ist.

Über eine moderne, gut begehbare Holzterrasse erreicht man vom Hochparterre aus ein voll bewohnbares Souterrain mit einer komfortablen Deckenhöhe von über 3 m. Die Fenster sind elektrisch zu öffnen. In dieser Etage befinden sich zwei beheizte Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Dieses Souterrain befindet sich formal im Besitz der Eigentümergemeinschaft, allerdings verfügt der jeweilige Eigentümer der darüber liegenden Wohnung über das Sondernutzungsrecht an dieser Fläche. Die Souterrain-Einheit verfügt ebenfalls über einen eigenen Eingang zum Treppenhaus.

Die Wohnung ist auf allen Ebenen durch eine Alarmanlage gesichert, eine Kameraüberwachung wurde vorbereitet.

Auf dem sehr großen Grundstück (ca. 4.500 m<sup>2</sup>) stehen dem Eigentümer zwei Autostellplätze zur Verfügung.

Die aus 20 Eigentümern bestehende Gemeinschaft hat auf der letzten Eigentümerversammlung beschlossen, die vorhandenen Rücklagen in Höhe von ca. 300.000,- € für die Erneuerung des Flachdaches inklusive Wärmedämmung auszugeben. Ebenfalls soll die ca. 30 Jahre alte Öl-Zentralheizung ausgetauscht werden.

Die frisch renovierte Wohnung ist sofort bezugsfrei.

## Beschreibung der Lage

Der Bezirk Grunewald ist nach wie vor „die“ Villengegend in Berlin und eine der exklusivsten Adressen der Stadt. Er ist geprägt durch große gepflegte Grundstücke mit stilvollen Villen, aber auch moderne Architektur, zahlreiche Seen und natürlich auch die Nähe zum Grunewald, der dem Bezirk seinen Namen verleiht.

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

Von der Teplitzer Straße aus gelangt man in nur wenigen Minuten zum Hundekehlesee, der zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt. Auch der bekannte Berliner Tennisclub Rot-Weiß in wenigen Minuten erreichbar. Die Koenigsallee wiederum stellt die perfekte Verbindung zu Berlins beliebten und berühmten Kurfürstendamm dar, noch immer die Einkaufsmeile Nummer 1 der Stadt. Für den täglichen Einkauf bieten das nahe gelegene Roseneck oder auch die Breite bzw. Berkaer Straße in Schmargendorf zahlreiche Einzelhändler und gehobene Geschäfte, auch die ärztliche Versorgung ist hier als ausgesprochen gut zu bezeichnen.

Die Buslinien 100, 186, M29 und X10 sind fußläufig erreichbar und mit dem S-Bahnhof Hohenzollerndamm und seinen S-Bahnlinien S41, S42 und S47 ist man sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

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