



**ZWEI
ZUSAMMENGELEGTE,
ABER GRUNDBUCHLICH
SEPARAT GEFÜHRTE,
RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGE
ALTBAUWOHNUNGEN
MIT BALKON UND
FAHRSTUHL IM
BELIEBTEN „GÜNTZEL-
KIEZ“**

Posted on 26. August 2021

Adresse:: 10717 Berlin-Wilmersdorf

Größe:: 227,82

Preis in €: 995.000,-

Typ: Etagenwohnung

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 Immobilie umfasst zwei zusammengelegte Eigentumswohnungen, die fünfzimmrige Wohneinheit 13 mit ca. 162 m² sowie die drei Zimmer umfassende, ca. 66 m² große Einheit 14.

Es handelt sich um einen gepflegten Altbau mit ausgesprochen guter Deckenhöhe in einer der beliebtesten innerstädtischen Gegenden der „City-West“. Das ca. 1910 erbaute Haus wurde in den 70er Jahren komplett modernisiert, in diesem Zuge ist auch ein Aufzug eingebaut worden, die Fassade wurde restauriert, isolierverglaste Fenster sowie eine Öl-Zentralheizung wurden eingebaut.

Das nur zu Wohnzwecken genutzte, gepflegte Mehrfamilienhaus betritt man über ein geräumiges Entree, nur wenige, mit einem Sisal-Teppich versehene Stufen führen zu dem Aufzug. Die hier angebotenen Wohnungen befinden sich auf der zweiten Etage des Vorderhauses, sie können über zwei separate Eingänge betreten werden. Es handelt sich dabei um den Verkauf aus einem Nachlass, daher ist die Immobilie stark renovierungsbedürftig, was sich sehr positiv in dem ausgesprochen moderaten Quadratmeterpreis von nur € 4.368,-/m² widerspiegelt. Da auch Grundrissänderungen leicht möglich sind, kann der Käufer eine sehr großzügige City-Wohnung ganz nach seinem individuellen Geschmack kreieren. Auch eine Teilung der Wohnung – um eine der Einheiten ggf. zu vermieten - ist sehr leicht wieder möglich, im Grunde muss nur die im Grundriss schraffierte Wand im Dielenbereich der Einheiten geschlossen werden.

Aus dem aktuell für den Verkauf erstellten, bemaßten Grundriss ist die Raumaufteilung der Wohnung sehr gut ersichtlich, dennoch möchten wir diese im Folgenden auch sehr gerne in Worte fassen.

Raumaufteilung:

Wohnung 13 (ca. 161,68 m²)

Über einen ca. 10 m² großen Flur gelangt man zum einen in die Wohnung 13, allerdings gibt es auch rechts der Eingangstür einen Durchgang zur kleineren Einheit Nr. 14. Links geht es zu einem kleinen Gäste-WC, gerade aus gelangt man in das ca. 30 m² große zur Landhausstraße ausgerichtete Wohnzimmer, über dessen gesamte Front sich der großzügige Sonnenbalkon erstreckt. Eine große Wandöffnung verbindet dieses Zimmer mit dem geräumigen „Berliner Zimmer“ (ca. 42 m²), in dem eine offene Einbauküche sowie ein Lamellenschrank eingebaut ist. Ein großes, zum schön begrünten Innenhof zeigendes Fensterelement

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

sorgt hier für gute Lichtverhältnisse. Von diesem zentralen Raum aus gelangt man in den hinteren Trakt der Wohnung, in dem drei weitere Zimmer gelegen sind. Es ist möglich, die beiden kleineren Zimmer (Zimmer 3 (derzeit mit Hochbett ausgestattet) und Zimmer 4) zu einem größeren Raum zusammenzulegen, ein mit einem Fenster versehenes Badezimmer schließt sich an. Die Wohnung 13 endet in einem Balkonzimmer mit Blick in den schönen Hof.

Wohnung 14 (ca. 65,84 m²)

Von einem ca. 7,50 m² großen Flur gehen zwei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer (mit Fenster) ab. Das zweite Zimmer mündet in ein sehr charmantes, halbrundes Turmzimmer. In diesem Teil der Wohnung sind alte Dielen und ein gut erhaltener Terrazzoboden vorhanden.

Lage

Die Landhausstraße ist eine angenehm ruhige Wohnstraße in Berlin-Wilmersdorf, sie geht von der Güntzelstraße ab und verläuft parallel zur Bundesallee. Über diese gelangt man in nur wenigen Minuten zum Kurfürstendamm, Höhe „Kranzler-Eck“, die U-Bahnhöfe Güntzelstraße und Bundesallee befinden sich quasi vor der Haustür.

Der sog. „Güntzel-Kiez“ ist ausgesprochen beliebt, was sicherlich daran liegt, dass man hier noch viele „richtige Läden“ – also kleine Bäckereien, eine Salumeria, einen Weinhändler, zahlreiche Boutiquen, Buchläden etc. findet. Dazwischen sind nette Cafés und Restaurants gelegen, man muss den eigenen Kiez eigentlich kaum verlassen, da man alles vor der Haustür in Laufnähe findet.

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