



**BERLIN-GRUNEWALD
UNWEIT TENNIS-CLUB
BLAU-WEISS: 5-
ZIMMRIGE
DACHGESCHOSS-
MAISONETTE MIT
GROSSER TERRASSE
UND KAMIN**

Posted on 19. September 2023

Adresse:: Berlin-Grunwald

Größe:: ca. 153,86 m²

Ort : 14193

Preis in €: 875.000,-

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 Waldmeisterstraße, einer kleinen und besonders grünen Wohnstraße in dem attraktiven Villenbezirk Berlin-Grunewald. Die insgesamt fünfzimmrige Immobilie erstreckt sich über die zweite Etage und das Dachgeschoss des in den 80er Jahren erbauten Hauses. Auf der unteren Etage findet sicherlich vor allem das Wohnen statt, an das Kaminwohnzimmer schließt sich die geräumige Terrasse an, die zum schön angelegten Garten ausgerichtet ist.

Über eine sehr gut zu laufende Treppe gelangt man in das lichtdurchflutete Dachgeschoss, das über drei schöne Atelierräume verfügt, die individuell zum Schlafen oder Arbeiten, als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Für die Bodengestaltung wurde in allen Räumen Parkett gewählt, die Treppe ist mit Travertin-Steinfliesen versehen. Das schwarz-weiß geflieste große Badezimmer im Dachgeschoss wird über zwei Fenster belüftet, es ist mit einer Eckbadewanne, einer Dusche, einem Waschtisch, einem Bidet und einem WC ausgestattet.

Eine Öl-Zentralheizung sorgt für die Beheizung und das Warmwasser der Wohnung, im Jahr 2022 wurde das Dach sowie sämtliche Fenster des Hauses erneuert.

Raumaufteilung:

1. Obergeschoss: Diele, Gäste-WC, Einbauküche mit allen Geräten, großes Wohnzimmer mit offenem Kamin und vorgelagerter Terrasse mit Blick ins Grüne, Esszimmer, Treppe in die Dachgeschossetage

Dachgeschoss: Flur, Abstellraum, großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, 3 Atelierräume

Zur Wohnung kann ein Tiefgaragen-Stellplatz mit einem eigenen Grundbuchblatt zu einem Kaufpreis in Höhe von € 60.000,- erworben werden.

Beschreibung der Lage

Berlin-Grunewald ist auch historisch betrachtet „der“ exklusive Bezirk unserer Stadt. Viele der hier stehenden Villen haben besondere Historie, die in zahlreiche Romane und Chroniken eingegangen ist. Hier wohnt man einerseits im Grünen, andererseits hat man zahlreiche gehobene Geschäfte, aber auch Cafés und Restaurants – so zum Beispiel am Roseneck - in Laufnähe. Der Grunewaldsee und der Tennisclub Blau-Weiß befinden sich direkt vor der Haustür der Waldmeisterstraße, ebenso einige besonders interessante Museen, wie das Brücke-Museum oder das Kunsthaus Dahlem. Mit dem Auto, aber auch mit dem Bus, der

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

am Roseneck startet, erreicht man bequem in einer Viertelstunde den Kurfürstendamm.

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