

# Sofort bezugsfrei: Extravagante Dachgeschoss-Maisonette nahe Grunewald in sanierter Stadtvilla

14052 Berlin, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: 509748



Wohnfläche ca.: **163,65 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4,5** - Kaufpreis: **1.150.000 EUR**



## Sofort bezugsfrei: Extravagante Dachgeschoss-Maisonette nahe Grunewald in sanierter Stadtvilla

Objekt ID	509748
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	14052 Berlin Berlin
Etage	3
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	163,65 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	13 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1995
Letzte Modernisierung	2013
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	50.000 EUR (Anzahl: 2)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Bidet, Carport, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Klimatisiert, Parkettboden, Personenaufzug, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,80 % 2,80 % vom Kaufpreis inkl. 19 % gesetzlicher MwSt., zahlbar vom Käufer. Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in



gleicher Höhe abgeschlossen.

---

Hausgeld	605,26 EUR
Kaufpreis	1.150.000 EUR

---



# Objektbeschreibung

Im qualifizierten Alleinauftrag eines unserer Kunden

Sie träumen von einer geräumigen, mondänen Dachgeschoss-Maisonette mit ansprechender Architektur, ganztägig lichtdurchflutet durch große Fensterflächen bis in die Dachgiebel? Sie bevorzugen eine Dachterrasse mit freiem Blick auf eines DER Wahrzeichen Berlins? Hier wird Ihnen sogar noch weitaus mehr geboten. Vom großzügigen, offenen Wohnbereich mit Billiard-Zimmer und eigenem Gäste-WC gelangen Sie in die voll ausgestattete Einbauküche, die Ihnen für ausschweifende Dinner-Partys bereits zur Verfügung steht. Die teils über 4 Meter hohen Decken sind mit einem eleganten Beleuchtungskonzept versehen. Im ans Schlafzimmer angrenzenden En-Suite-Bad können Sie zwischen dem ausladenden Whirlpool oder der ebenerdig begehbaren Dusche wählen. Über eine Wendeltreppe erreichen Sie die sonnige Terrasse, sowie den ausgebauten, klimatisierten Dachstuhl, der mit einem weiteren Badezimmer nahezu autark nutzbar ist. Zwei gesicherte Stellplätze sind dem Objekt ebenfalls zugeordnet und können für einen Aufpreis von 50.000 Euro mit erworben werden. Der überdachte Stellplatz kann zudem unkompliziert zu einer Garage umgewandelt werden.

Die im gefragten Berliner Westend gelegene, langjährig als Bankgebäude genutzte Stadtvilla wurde in den Jahren 2012/2013 akribisch saniert und modernisiert. Einschließlich dem neu ausgebauten Dachgeschoss entstanden 19 extravagante Wohneinheiten auf 3 Etagen; zuzüglich privater Stellplätze sowie Spiel- und Grünflächen auf dem gepflegten Innenhof. Das vorwiegend von den Eigentümern bewohnte Objekt präsentiert sich in tadellosem Zustand, wohlbehütet durch ein zeitgemäßes Sicherheitssystem inkl. Videoüberwachung. Über das großzügige Entrée mit hochwertigen Natursteinbelegen gelangen Sie ins kunstbehangene Treppenhaus. Ein schwellenloser Fahrstuhl führt Sie bequem in die dritte Etage oder ins Untergeschoss, wo den Anwohnern neben den Kellerabteilen ein gemeinschaftlicher Fitnessraum und eine praktische Waschküche zur Verfügung stehen. Die Infrastruktur für elektrische Ladestationen an den Stellplätzen ist geplant und wird innerhalb der nächsten Monate geschaffen werden.

## Ausstattung

- + Einbauküche mit integriertem Abstellraum
- + Weinkühlschrank
- + Echtholz-Parkett
- + Einbauschränke vom Tischler
- + großer, offener Wohnbereich
- + Gäste-WC
- + Klimaanlage
- + Gas-Zentralheizung
- + moderne Video-/Türkommunikation
- + En-Suit-Bad mit Fußbodenheizung, Whirlpool, Dusche, Wand-Bidet etc.
- + Tageslicht-Bad mit Dusche im Dachstuhl
- + offene, sonnige Dachterrasse
  
- + modernes Sicherheitssystem
- + überdachter Stellplatz
- + Außenstellplatz
- + schwellenloser Aufzug
- + Fitnessraum
- + Waschküche



- + Kellerabteil
- + Kinderspielplatz

## Sonstiges

1. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Exposés nur an Interessenten versenden, die uns ihre vollständige Adresse und Telefonnummer mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.
2. Wir sind von der vertraulichen Erstberatung bis zur Übergabe jederzeit zuverlässig und kompetent an Ihrer Seite.
3. Kontaktieren Sie uns unter [info@heeseundacar.de](mailto:info@heeseundacar.de) oder setzen Sie sich auch gerne direkt telefonisch +49 30 93917603 mit uns in Verbindung. Nähere Informationen finden Sie unter [www.heeseundacar.de](http://www.heeseundacar.de)

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	05.07.2022
Gültig bis	04.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1995
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	76,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Der Norden Charlottenburgs besticht durch unmittelbare Nähe zum Grunewald, wo ausgedehnte Spaziergänge im Grünen seit jeher ein willkommener Ausgleich zum stressigen Alltag sind. Das vielfältige, kulturelle Angebot der Region umfasst renommierte Gymnasien, Bibliotheken und ansprechende gastronomischen Einrichtungen. Hervorzuheben sind auch das Internationale Kongresszentrum ICC im Schatten des Funkturms, die Waldbühne oder das Olympiastadion - allesamt Wahrzeichen des Berliner Westens. Rund um den beliebten Theodor-Heuss-Platz finden Sie zudem eine Vielzahl an Banken, Ärzten und Geschäften des täglichen Bedarfs. Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar und bringt Sie unkompliziert in die Innenstadt und darüber hinaus; Autofahrer hingegen schätzen die vorteilhafte Autobahn-Anbindung.





Interieur visualisiert - Wohnzimmer Option



Gebäudeansicht



Interieur visualisiert - Kinderzimmer Option



1



2



3





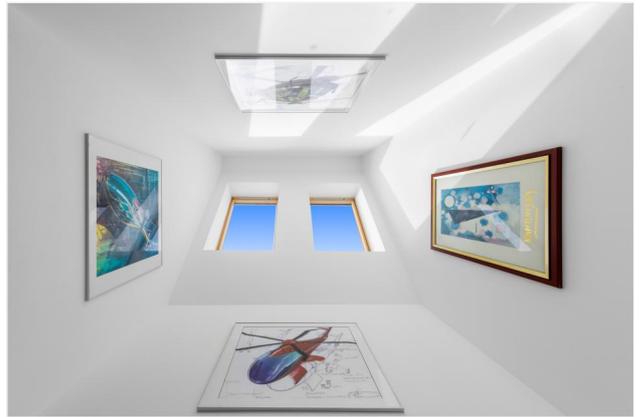
4



5



6



7



8



9

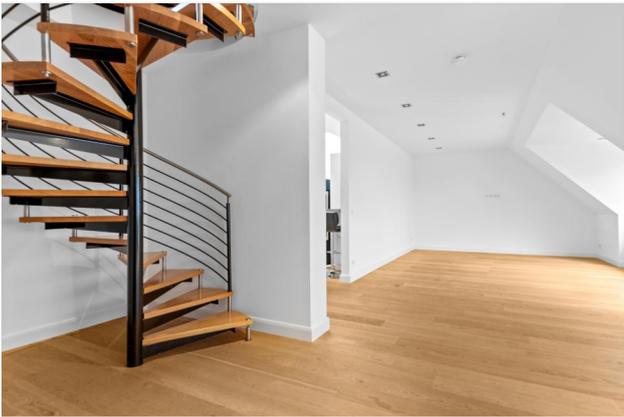




10



11



12



13



14



15





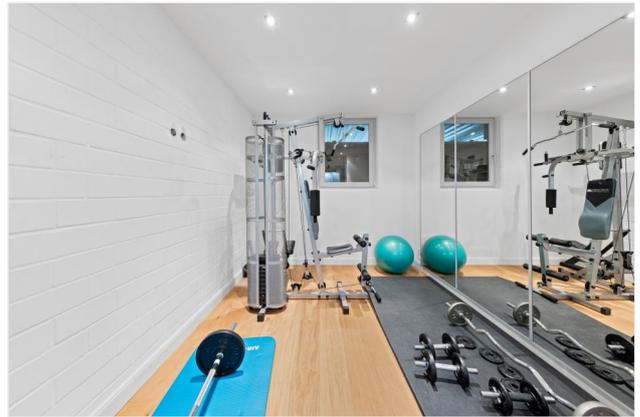
16



17



18



19



20



21





Bild

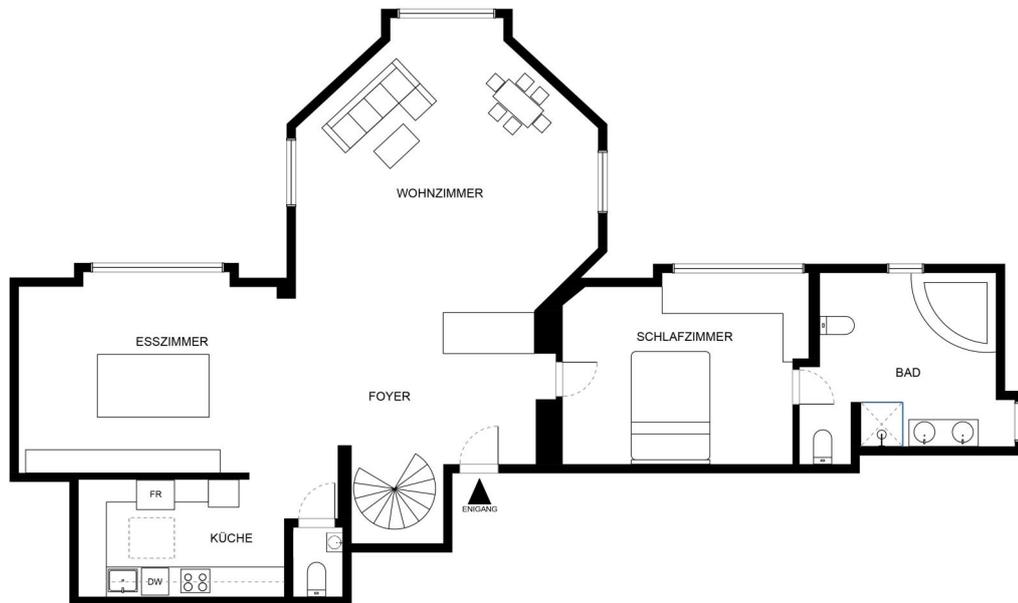


Bild



# Grundriss

unverbindlicher Grundriss 3.OG



# Grundriss

unverbindlicher Grundriss DG

