



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Exklusive Zweizimmerwohnung mit Garten am Grunewald



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBT_301	Datum:	06.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1974
Ort:	14195 Berlin	Wohnfläche:	77,98 m ²
Nutzfläche:	34,20 m ²	Anzahl Zimmer:	2,0
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Preis:	549.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-------------------

Energiepass:

Befeuerung:	Oel
--------------------	-----

Ansprechpartner:

Name:	Mathias Becker	Straße:	Brunowstraße 52
Ort:	13507 Berlin	Telefon:	+49 1737830555
E-Mail:	Mathias.becker@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Nur einen Steinwurf vom Grunewald und dem bekannten Tennis-Club TC 1899 e.V. Blau-Weiss entfernt, befindet sich diese Zweizimmerwohnung in einer außerordentlich exklusiven Lage. Das vier Parteien umfassende Wohnhaus versteckt sich etwa 30 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt hinter hohen Nadelbäumen und kann von öffentlichen Wegen aus nicht eingesehen werden. Zusätzlich liegen die Wohnung und der Garten größtenteils von der Straße abgewandt, so dass Sie in Ihrem Domizil besonders ruhig und privat wohnen.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren neu ausgestattet und um den beheizten und zum Wohnzimmer gehörenden Wintergarten erweitert. Heute überzeugt sie mit einem sehr hohen Wohnstandard. Eine offene Poggenpohl Wohnküche mit Kochinsel und hochwertigen Markengeräten u. a. von Miele zeichnet die Wohnung ebenso aus wie das neuwertige Master-bad mit gehobener Keramik und Armaturen von Markenherstellern. Moderne Böden, ein Kamin, mit Malervlies versehene Wände, Lichtspots und maßgefertigte Einbauschränke runden das Gesamtbild ab. Zusätzlich sorgen die großzügigen Fenster für viel freundliches Tageslicht.

Mit dem verglasten Wintergarten wurde eine wundervolle Verbindung zwischen Wohnung und Garten geschaffen. Am liebsten möchte man den ganzen Tag hier verweilen, um die Nähe zum Grün und den Ausblick in vollen Zügen zu genießen. Derzeit als Arbeits- und Essbereich genutzt, ließe sich hier auch Ihre Couch positionieren. Durch eine Doppelflügeltür betreten Sie von hier aus den Garten.

Das Gartenareal wird durch Hecken, Sträucher und Zäune von den Nachbarn abgegrenzt, so dass Sie hier viel Privatsphäre genießen. Hier sind es vor allem die großen Terrassenflächen, die Beregnungsanlage und die hübschen Grünanlagen, die Sie zu schätzen wissen werden. Der pflegeleichte Garten wird ein Ort des Entspannens und Erholens für Sie werden.

Lage:

EINKAUFEN

Diverse Lebensmittelmärkte wie REWE, EDEKA und ALDI erreichen Sie sehr gut mit dem Auto oder auf dem Fahrrad. Auch bis zu dem Biogeschäft „Hofladen im Kiez“ und den Drogerien Rossmann und dm am Kolberger Platz fahren Sie mit dem Auto nur rund fünf Minuten.

Der nächste Wochenmarkt öffnet am Dienstag und Freitag im Rheingauviertel in der Eberbacher Straße seine Pforten. Frische Backwaren, Obst, Gemüse, Blumen und allerlei weitere Lebensmittel aus der Region werden hier angeboten. Ihrer Shoppinglust gehen Sie z. B. auf der Schloßstraße, der Wilmersdorfer Straße oder auf dem Kurfürstendamm nach. Jeweils rund zehn bis 15 Minuten sind Sie unterwegs, um den beliebten Einkaufsstraßen einen Besuch abzustatten.

ANBINDUNG

Von Ihrem neuen Zuhause aus gelangen Sie schnell zu den wichtigsten Orten in der Berliner City. Bis zum Kurfürstendamm am KADEWE sind Sie bspw. rund 15 Minuten unterwegs. Die A100 ist je nach Verkehrslage nach einer fünf- bis zehnminütigen Autofahrt zu erreichen. Sind Sie erst einmal auf der Autobahn, fahren Sie in Windeseile in den Berliner Südosten oder Nordwesten. Dank der unmittelbaren Nähe zur A115 dauert Ihre Autofahrt in das Potsdamer Stadtzentrum ebenfalls nur rund 25 Minuten.

In Ihrem direkten Umfeld erreichen Sie die wichtigsten Orte auch gut mit dem Fahrrad. Verschiedene Parks ermöglichen vergleichsweise angenehme Fahrstrecken. Alternativ könnten Sie auch in den 115er Bus steigen, dessen Station „Messelstraße“ zu Fuß erreichbar ist.

FREIZEIT

Mit dem Grunewald beinahe direkt vor Ihrer Haustür werden Sie in Zukunft Ihre Joggingrunden, Spaziergänge und Fahrradausflüge in dem äußerst beliebten Berliner Waldgebiet verbringen. Eine Tour rund um den Grunewaldsee oder rauf auf den Teufelsberg lohnt sich zu jeder Jahreszeit. Mit dem Botanischen Garten und dem Schlosspark Theater befinden sich weitere Ausflugsziele ganz in Ihrer Nähe. Auch Mitgliedschaften im renommierten Berliner Tennis-Club TC 1899 e.V. Blau-Weiss bei Ihnen um die Ecke oder im International Club nahe dem Theodor-Heuß-Platz könnten eine Option für Sie sein.

Auch kulinarisch werden Sie nahe Ihrem neuen Zuhause sehr gut versorgt. Beispielsweise seien das Ristorante "La Maremma" oder das Wiener Conditorei Caffeehaus genannt, die Sie beide auch zu Fuß erreichen können.

Ausstattung:

Küche

- Offene Küche mit Kochinsel, Fenster und viel Stauraum
- Moderne Einbauküche (2020) des renommierten Herstellers Poggenpohl mit hochwertigen Markengeräten z. B. von Miele inkl. Tiefkühlschrankskombination, Herd, Dampfgarer, Keramikfeld, Waschtisch

Bäder

- Gefliestes Tageslicht-Masterbad mit ebenerdiger Dusche inkl. integrierten Abstellflächen und Echtglasabtrennung, WC, Waschtisch und integriertem Spiegelschrank
- Gäste-WC mit Waschtisch, WC, Bewegungsmelder, Deckenspot und Entlüftung

Böden

- Fliesen: Dusche und Kamin
- Stabparkett: Bäder, Zimmer, Küche ? Tropenholz-Dielen: Terrassen

Decken und Wände

- ca. 260 cm Deckenhöhe
- Mit Malervlies versehen und weiß gestrichen

Fenster

- Doppelt verglaste Holzrahmenfenster von Gugelfuss
- Im Jahr 2020 neu eingebaut (außer Wintergarten)
- Sicherheitsfenster mit abschließbaren Fensteroliven
- Integrierte Fliegengitter
- Integrierte Vorhang-Aufhängung in den Zimmern

Türen

- Wohnungseingangstür mit besonders hohem Sicherheitsstandard
- Innentüren mit Hoppe Drückergarnituren
- Doppelflügel-Tür vom Wintergarten zur Terrasse

Licht

- Deckenspots (Wohnzimmer, Gäste-WC, Küche)
- Bodenspots (Wintergarten, Wohnzimmer)
- Spiegel- und Schrankbeleuchtung im Masterbad
- Einbauschränke im Wohnzimmer mit Licht
- Großzügige Fensterflächen in allen Zimmern
- Rundum verglaster Wintergarten

Weitere Details

- Kamin im Wohnzimmer
- Einbauschränke in Entrée und Schlafzimmer
- Teilweise abgehängte Decke im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

Garten

- Große Terrasse am Wintergarten
- Gartenterrasse nahe der Grundstücksgrenze
- Wundervoller Ausblick in das grüne Umfeld
- Gepflegte Hecken, Bepflanzungen und Grünflächen
- Stromanschluss und Gartenwasseranschluss
- Automatische Beregnungsanlage
- Außendusche

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

Blick von Küche zum Wintergarten



Essbereich im Wintergarten



Blick vom Wintergarten



Kamin im Wohnzimmer



Parkett und Bodenspots



Schlafzimmer



Schlafzimmer



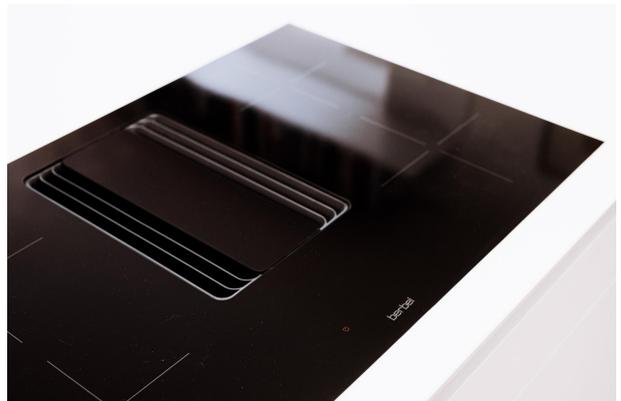
Küche mit Insel



Marken-Küchengeräte



Kochfeld mit integr. Dunstabzug



Masterbad mit bodengleicher Dusche



Bodengleiche Dusche mit Echtglas



Hochwertige Badkeramik



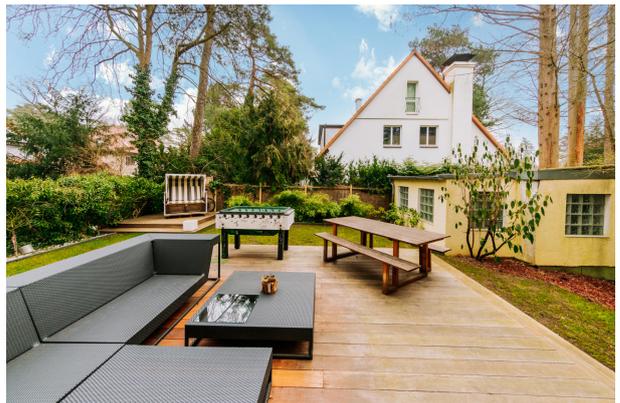
Marken-Armaturen



Hausansicht



Blick in den Garten



Große Terrasse



Zweite Gartenterrasse



Außendusche



Automatische Gartenbewässerung



Grundriss

