

Exklusive Terrassenwohnung mit direkten Zugang zum Königssee – Traumlage Grunewald

14193 Berlin, Terrassenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 11032



Wohnfläche ca.: **215 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **1.250.000 EUR**



Exklusive Terrassenwohnung mit direktem Zugang zum Königssee – Traumlage Grunewald

Objekt ID	11032
Objekttypen	Terrassenwohnung, Wohnung
Adresse	(Berlin Charlottenburg - Wilmersdorf - Grunewald) 14193 Berlin Berlin
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	215 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2018
Zustand	vollsanziert
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	30.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. 19% gesetzliche MwSt. zahlbar vom Käufer an den Makler



Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hausgeld	1.200 EUR
Kaufpreis	1.250.000 EUR
Nebenkosten	1.645,00 EUR
Heizkosten	289,16 EUR (im Hausgeld enthalten)



Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese beeindruckende 5-Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss eines repräsentativen Altbaus von 1900, erweitert durch einen modernen Anbau, in der Spitzenlage von Berlin Grunewald, direkt am Königssee. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 215 m² (Wohnfläche 189 m²), die eine Deckenhöhe von etwa 2,60 Metern umfasst, bietet diese Immobilie ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Die Wohnung verzaubert mit einem einladenden Eingangsbereich mit Garderobe, führt in ein ca. 50 m² großes Wohnzimmer, ausgestattet mit einem eleganten Kamin. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 54 m² große Südterrasse, die mit ihrem wunderschönen Garten und direktem Zugang zum Königssee zum Verweilen einlädt. Die Terrassenfläche ist zur Hälfte in die Gesamtwohnfläche eingerechnet.

Neben dem Wohnbereich bietet die Wohnung ein geräumiges Schlafzimmer, ein großes Kinderzimmer, ein vielseitiges Kinder-/Arbeitszimmer sowie ein opulentes Masterbad und ein großes Speisezimmer. Die geschmackvolle Innenausstattung, zuletzt 2018 hochwertig modernisiert, spiegelt den einzigartigen Charakter dieser Immobilie wider.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, und die Heizungs- und Warmwasserversorgung wird über eine Zentralheizung sichergestellt. Das Wohngeld inklusive Heizung beläuft sich derzeit auf ca. 1645,- € inklusive Heizkosten in Höhe von 289€ Heizkosten sind. 852€ sind ein Zuführung in die Instandhaltungsrücklage sind. Diese wird sich zum Jahr 2025 wieder reduzieren.

Diese Immobilie ist nicht nur wegen ihrer exklusiven Ausstattung, sondern auch aufgrund ihrer erstklassigen Lage begehrt. In unmittelbarer Nähe finden Sie den Kurfürstendamm, exzellente Verkehrsanbindungen mit Bus und S-Bahn, hervorragende Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und ein Krankenhaus.

Die Wohnung ist kurzfristig bezugsfrei und erwartet Sie, um Ihr neues, exquisites Zuhause zu werden. Erleben Sie den Charme und die Eleganz dieser außergewöhnlichen Altbauwohnung in einer der besten Lagen Berlins.

Sonstiges

Das Team von Black Label Immobilien bietet Ihnen Unterstützung in allen Bereichen rund um den Kauf einer Immobilie. Unser internationales Team spricht fließend Englisch, Deutsch, Französisch und Mandarin, zudem arbeiten wir mit einem Team aus mehrsprachigen Anwälten, Notaren und Finanzierungsberatern zusammen.

Um Ihren persönlichen Ansprüchen gerecht werden zu können, bieten wir Ihnen eine große Auswahl an verschiedenen Immobilien. Senden Sie uns einfach ihre Suchkriterien inklusive:

- Art der gesuchten Immobilie
- Ihr Budget
- Bevorzugter Standort
- Suchen Sie eine Immobilie als Investment oder zum Eigenbedarf?



Für Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie vermitteln wir Ihnen gern einen Finanzierungspartner.

Sind Sie an einer Vermietung Ihrer neuen Immobilie interessiert? Hierfür bietet Black Label ein Verwaltungs-Paket sowohl für unmöblierte als auch möblierte Vermietungen, sowie einen kompletten Design- und Möblierungsservice, angepasst an ihre persönlichen Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns, oder besuchen Sie uns in unserem Büro, um mehr Informationen zu erhalten.

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma BLP Investments GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

Energieausweis

Energieausweis

wird bei Besichtigung vorgelegt



Lage

Grunewald, ein Name, der in Berlin für Exklusivität und Geschichte steht. Seine Wurzeln reichen zurück in die 1880er Jahre, als der preußische Staat unter der Einwirkung von Reichskanzler Otto von Bismarck 234 Hektar des Forstes Grunewald an die Kurfürstendamm-Gesellschaft verkaufte. Dieses Bankenconsortium hatte sich das ehrgeizige Ziel gesetzt, in Anlehnung an die erfolgreichen Villenkolonien Alsen und Lichterfelde ein noch aufwändigeres Wohnviertel zu schaffen. So entstand die später als „Millionärskolonie Grunewald“ bekannte Gegend.

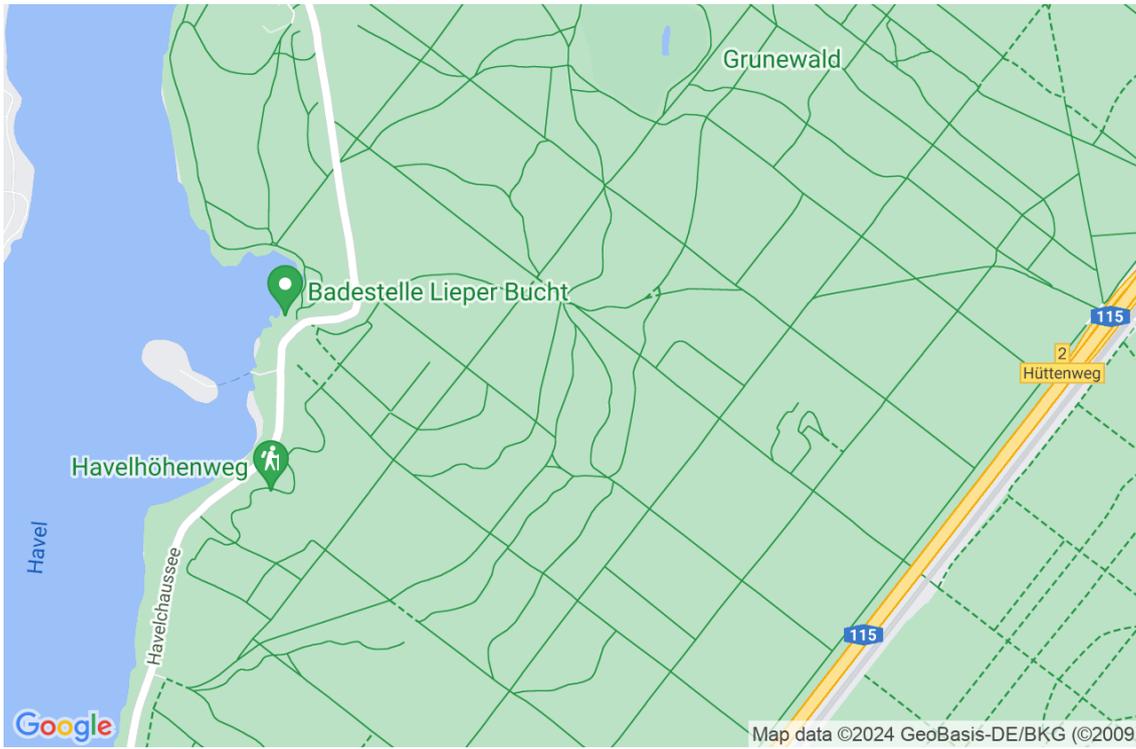
Grunewald zeichnet sich durch seine prachtvollen Villen und großzügigen Grundstücke aus, die nur zu einem geringen Teil bebaut sein dürfen. Diese baulichen Vorgaben haben dazu beigetragen, dass sich Grunewald zu einer der wohlhabendsten und exklusivsten Wohngegenden Berlins entwickelt hat. Die Villen sind stilistisch sehr heterogen, was dem Viertel einen einzigartigen und vielfältigen Charakter verleiht.

Ein besonderes Merkmal von Grunewald sind die künstlichen Seen, die um 1870 ausgehoben wurden. Der Hubertussee, Herthasee, Königssee und Dianasee, die in der glazialen Rinne der Grunewaldseenkette liegen, wurden über artesischen Brunnen mit Wasser gefüllt. Diese idyllischen Wasserflächen tragen maßgeblich zur attraktiven und ruhigen Atmosphäre des Gebiets bei.

Grunewald hat sich seit seiner Entstehung zu einem bevorzugten Wohngebiet für Unternehmer, Bankiers, Akademiker und Künstler entwickelt. Bei der Eingemeindung nach Groß-Berlin im Jahr 1920 zählte man in Berlin-Grunewald Landgemeinde 6449 Einwohner und in Berlin-Grunewald Forstgutsbezirk 507 Einwohner. Bis heute bleibt der Ortsteil das teuerste Grundstücksviertel des Berliner Villenbogens.

Die Nähe zum Kurfürstendamm und die exklusive Lage machen Grunewald zu einem begehrten Wohnort, der Geschichte, Natur und städtische Eleganz in einzigartiger Weise vereint.







Wohnzimmer_final



Kueche_final



Schlafzimmer_final



Bad



Bad

