

Exposé

Maisonette in Berlin

**4-R Maison, Erstbezug 190m²+120m² Garten, nur 6-WE,
gr. Grundstück, Marmor, Klima, Parkett,**



Objekt-Nr. OM-410901

Maisonette

Verkauf: **1.690.000 €**

Ansprechpartner:
Horst Reschka

Rauschener Allee 4
14055 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	190,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	345,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	590 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Maisonette-4-Zimmer-Wohnung – Erstverkauf direkt vom Eigentümer (provisionsfrei)

Luxus, Design & Gartenidylle im komplett sanierten Architektenhaus

Objektbeschreibung

In einem imposanten, komplett kernsanierten Architektenhaus mit nur sechs Wohneinheiten und einem außergewöhnlich großen Grundstück entsteht diese helle, großzügige Maisonette-4-Raumwohnung.

Zur ruhigen, parkähnlichen Gartenseite ausgerichtet, bietet die Wohnung große Terrassen, Balkonflächen sowie einen privaten Gartenbereich von ca. 120 m² – eine seltene Kombination aus exklusivem Wohnen und naturnahem Lebensgefühl.

Das gesamte Gebäude wurde auf Neubaustandard gebracht. Nahezu alles wurde vollständig erneuert:

Fassade, Dach, Fenster, Türen, Haustechnik, Leitungen, Estrich, Außenbereich, Tor- & Zaunanlagen, Heiztechnik (Hybrid: Wärmepumpe + Gas) sowie die gesamte Innenausstattung.

Die Wohnung befindet sich kurz vor Fertigstellung (ca. 6–8 Wochen) und wird provisionsfrei von Privat verkauft.

Hochwertige Vollsaniierung & Premium-Ausstattung

Innenausstattung

- neue 3-fach-verglaste Fenster & Balkontüren
- Bambusparkett in allen Wohnräumen (außer Küche & Bad)
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- 4er-Split-Klimaanlage – alle Räume klimatisiert
- elektrische Rollläden in allen Bereichen
- hochwertige neue Innentüren
- glatt gespachtelte Wände & Decken, weiß gestrichen
- komplett neue Elektrik & Schalterprogramme
- elegante Holztreppe
- moderne Videowechselsprechanlage

Luxusbäder

EG-Bad (ca. 6,5 m²):

- edle Marmorwände
- großflächiger, eingelassener Spiegel
- Badewanne
- ebenerdige Glasdusche

- WC, Waschtisch
- Handtuchheizkörper
- LED-Deckenspots
- mechanische Lüftung

UG-Bad:

- moderne Designerfliesen
- ebenerdige Glasdusche
- WC, Waschtisch
- LED-Deckenspots
- Handtuchheizkörper
- Lüftung

Küche

- offene Wohnküche, ideal für großzügige Küchenplanung vorbereitet
-

Außenbereiche – Terrassen, Balkon & Garten

- 23 m² Balkon (Hochparterre) mit eleganter Glasbalustrade
- ca. 40 m² große Terrasse im Souterrain, mit direktem Übergang in den Senkgarten
- privater Gartenbereich ca. 120 m²
- integrierte Gartenbewässerung
- wunderschöner, parkähnlicher Blick ins Grün

Optional:

- TG-Stellplatz kann auf Wunsch zusätzlich erworben werden
-

Abstell- & Nutzflächen

- Abstellraum innerhalb der Wohnung
 - separater Abstellraum in der Tiefgarage (kellerähnlich)
 - gemeinschaftlicher Fahrradraum
 - gepflegte Gartenanlage zur Nutzung aller sechs Einheiten
-

Status & Verfügbarkeit

- Wohnung kurz vor Fertigstellung
 - Bezug / Übergabe möglich in ca. 6–8 Wochen
-

Fazit

Diese Maisonette-Wohnung verbindet luxuriöse Ausstattung, moderne Technik und naturnahes Wohnen in einer repräsentativen, komplett sanierten Architektenvilla. Ein

exklusives Zuhause für Käufer, die Wert auf Qualität, Ruhe und Design legen – provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Ausstattung

Alles wurde neu ausgestattet

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Privatverkauf, alle Beschreibungen unverbindliche ca. Angaben, keine Haftung für fehlerhafte Beschreibungen oder abweichende Bilder

Horst Reschka privater Immobilienbesitzer

04828 Bennewitz, Brandiserstr. 20

0177-6889854

Lage

Lage – Rauschener Allee 4, Berlin-Grunewald

Exklusive Villenlage zwischen City und Natur – urban, ruhig, begehrte.

Die Rauschener Allee gehört zu den angesehensten Adressen im Berliner Westen. Eingebettet in eine malerische Villenkolonie am nördlichen Rand des Grunewalds bietet diese Lage eine einzigartige Mischung aus Ruhe, Natur und Stadtnähe. Nur wenige Minuten vom berühmten Wannsee entfernt, genießen Bewohner hier ein außergewöhnliches Wohnumfeld, das in Berlin seinesgleichen sucht.

Eine grüne Oase mit urbanem Flair

Der umliegende Grunewald mit seinen weitläufigen Waldwegen, Seen und Aussichtspunkten liegt praktisch vor der Haustür. Teufelsberg, Drachenberg, Teufelssee und die Havel sind bequem fußläufig erreichbar und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggen, Radfahren und Erholung im Grünen.

Beste Anbindung – naturnah und dennoch schnell in der City

- S-Bahn Heerstraße & Olympiastadion in wenigen Minuten erreichbar
- Ideale Verbindung Richtung City West, Hauptbahnhof und Potsdam
- Schnelle Anbindung an die Berliner Stadtautobahn
- Besonders attraktiv für Pendler, Geschäftsleute und Familien

Kulturelle und urbane Highlights in direkter Nähe

- Olympiastadion, Schloss Charlottenburg, renommierte Museen, Opernhäuser
- Der Kurfürstendamm mit exklusiven Boutiquen, Galerien, Spitzenrestaurants und Cafés liegt nur eine kurze Fahrt entfernt
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten – vom Wassersport am Wannsee bis zu Konzerten im Olympiapark

Perfekte Infrastruktur für den Alltag

- Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in der Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleister schnell erreichbar
- Sehr gepflegte, sichere Nachbarschaft mit hohem Wohnniveau

Wohnen in einer der schönsten Ecken Berlins

Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauvilchen, großzügigen Grundstücken, alten Baumbeständen und perfekt gepflegten Grünanlagen. Hier verbindet sich gehobenes, ruhiges Wohnen mit der Option, innerhalb weniger Minuten mitten im urbanen Leben der Hauptstadt zu sein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

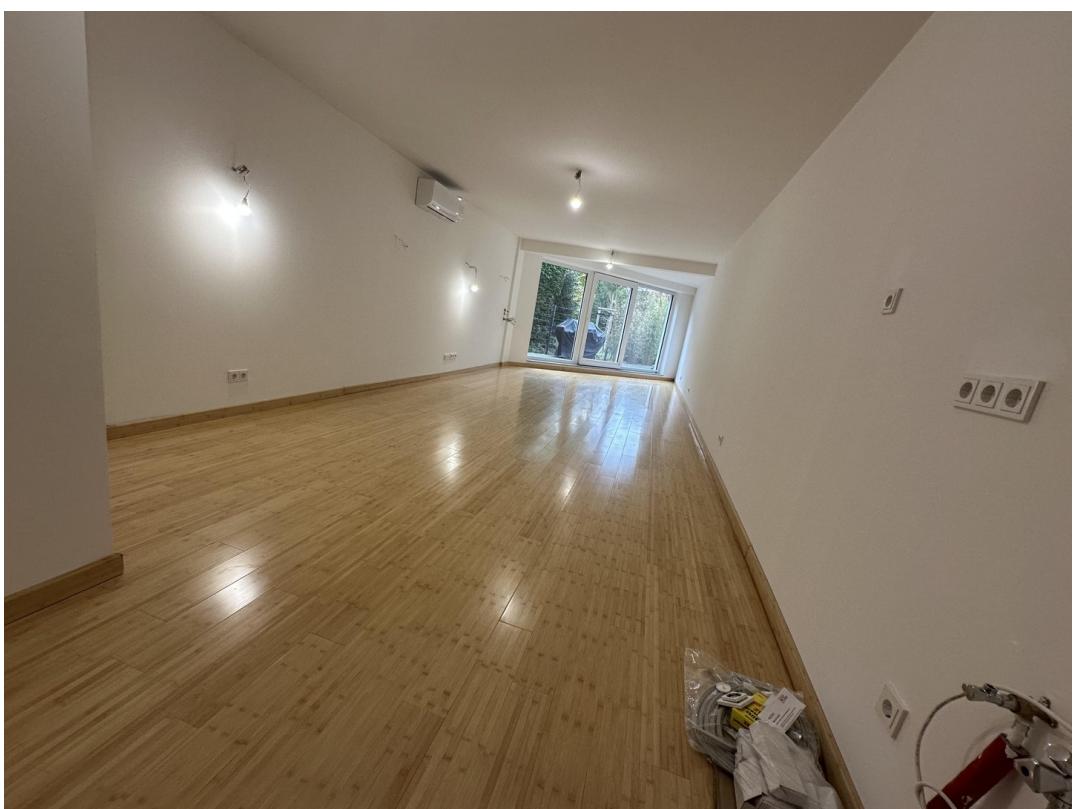
Exposé - Galerie



Fassade WE Ansicht Gartenseite



Gartenseite



Exposé - Galerie



Bad EG im Bau



Frontseite Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im Bau



Küchenbereich im Bau



EG Schlafen

Exposé - Galerie



UG 40m² Raum

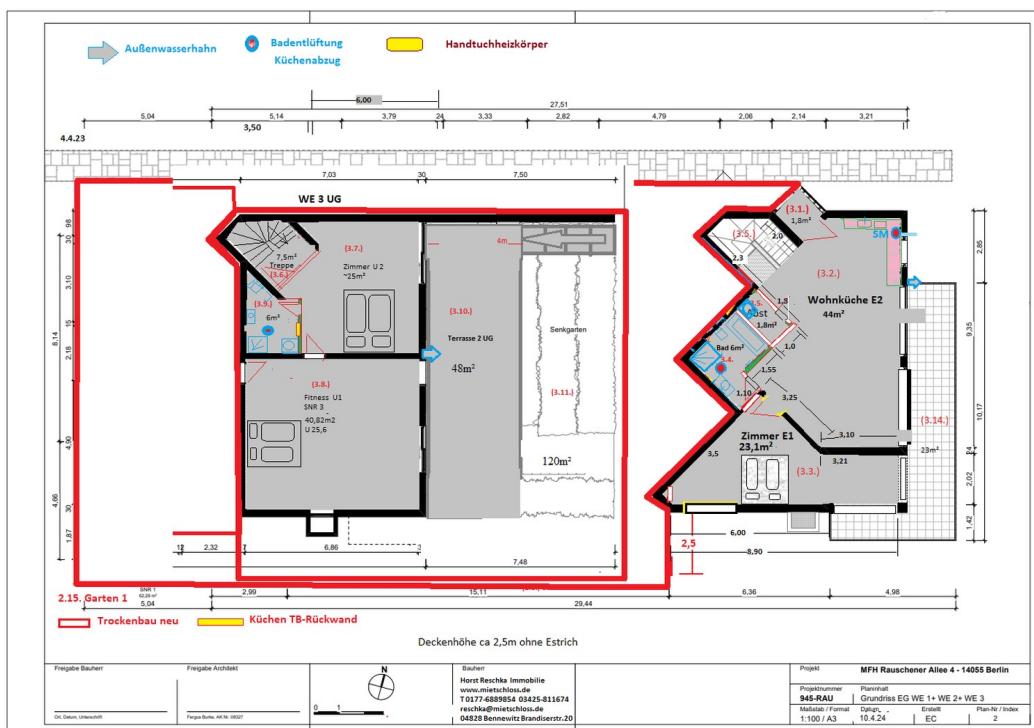


UG Zimmer

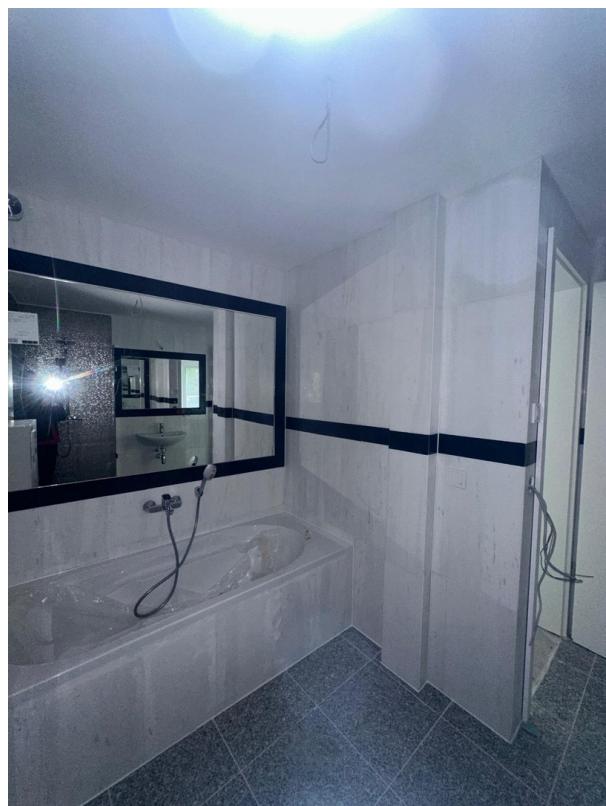
Exposé - Galerie



Parkett



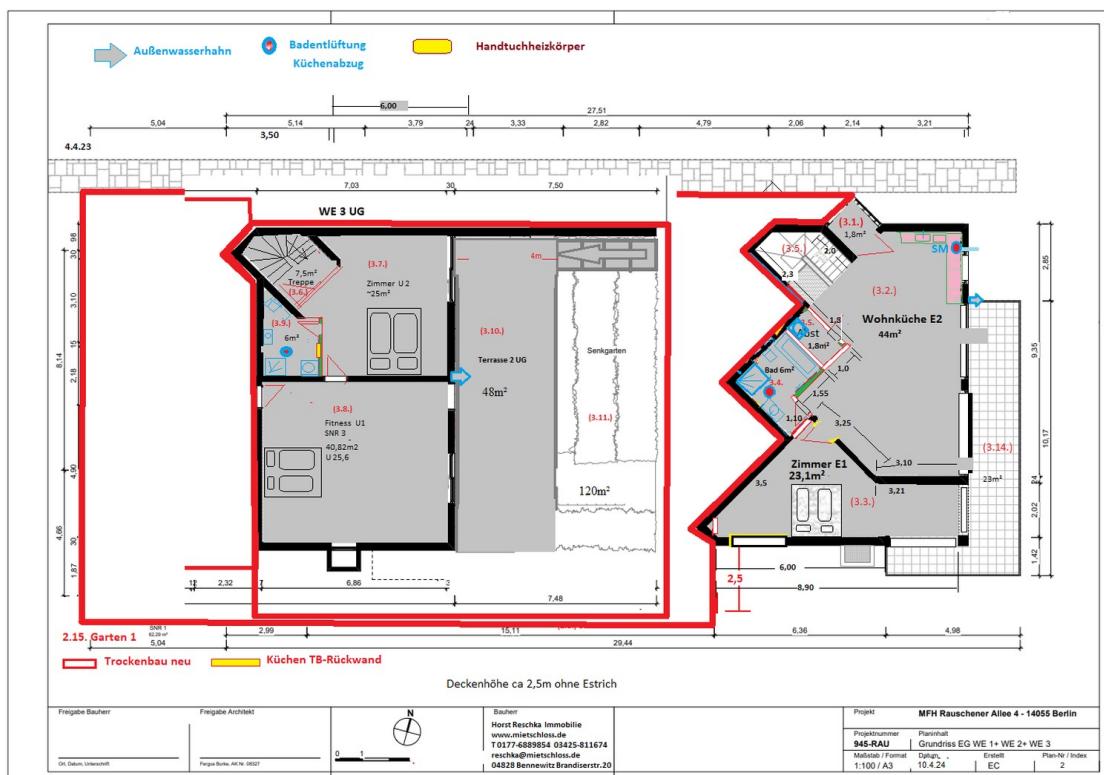
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss