

Exposé

Wohnung in berlin

Grunewalds Altbaujuwel: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und gepflegter Einbauküche



Objekt-Nr. OM-411841

Wohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Herr D. Freund

14193 berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	110,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im ruhigen, zum Innenhof ausgerichteten Gebäudeteil eines prachtvollen Berliner Altbaus aus dem Jahr 1909. In der eleganten Caspar-Theyß-Straße, im exklusiven Ortsteil Grunewald/Schmargendorf gelegen, verbindet diese Lage klassisches Altbau-Flair mit einer der begehrtesten Wohnadressen der Stadt. Das gesamte Gebäude präsentiert sich in außergewöhnlich gepflegtem Zustand; die Wohnung selbst wurde hochwertig renoviert und ist unmittelbar bezugsbereit.

Auf rund 110 m² Wohnfläche entfaltet sich ein stilvoller Grundriss mit 3,5 Zimmern, zwei modernen Bädern, einer hochwertig ausgestatteten Einbauküche sowie einem großzügigen Balkon mit Blick in den grünen, absolut ruhigen Innenhof. Der dunkle Echtholzparkettboden unterstreicht das edle Ambiente und verleiht der Wohnung eine zeitlose, elegante Atmosphäre.

Die derzeitige Waschküche bietet Potenzial für individuelle Neugestaltung – etwa als exklusives Ankleidezimmer, Home Office oder komfortables Gästezimmer.

Die hochwertig ausgestattete Einbauküche erfüllt hohe Ansprüche und lädt sowohl zu kulinarischen Abenden als auch zu geselligen Momenten ein. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer überzeugt durch seine harmonische Raumwirkung und wird damit zum repräsentativen Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Die beiden modern gestalteten Bäder schaffen ein komfortables, hochwertiges Wohngefühl – ideal für Paare, anspruchsvolle Singles, Familien oder Wohngemeinschaften.

Eine Gas-Zentralheizung gewährleistet angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Ein Außenstellplatz kann auf Wunsch zusätzlich angemietet werden. Das gesamte Objekt vermittelt einen äußerst gepflegten, gehobenen Eindruck und unterstreicht den repräsentativen Charakter dieser Immobilie.

Der Verkauf erfolgt im Auftrag einer Privatperson.

Makleranfragen sind unerwünscht und werden nicht beantwortet

Ausstattung

- Ruhige Lage im zum Innenhof ausgerichteten Gebäudeteil eines repräsentativen Altbaus von 1909
- Begehrte Wohnlage in der Caspar-Theyß-Straße (Grunewald/Schmargendorf)
- Umfassend renoviert und sofort bezugsbereit
- Ca. 110 m² Wohnfläche mit stilvollem, gut nutzbarem Grundriss
- 3,5 Zimmer mit großzügigen Raumproportionen
- Großer Balkon mit Blick in den grünen, absolut ruhigen Innenhof
- Hochwertig ausgestattete Einbauküche für anspruchsvolles Kochen
- Weitläufiges Wohn- und Esszimmer mit repräsentativer Raumwirkung
- Zwei moderne Bäder mit zeitgemäßer Ausstattung
- Edler dunkler Echtholzparkettboden in den Wohnräumen
- Hochwertige weiße Kassettentüren setzen stilvolle Akzente und betonen den klassischen Altbaucharakter
- Flexible Zusatzfläche: Waschküche nutzbar als Ankleidezimmer, Home Office oder Gästezimmer
- Gas-Zentralheizung für zuverlässigen Wohnkomfort

- Äußerst gepflegtes Gesamtobjekt mit hochwertigem Erscheinungsbild

- Privatverkauf – keine Makleranfragen erwünscht

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Energieausweis: liegt vor

Energieträger: Gas

Heizungsart: Zentralheizung

Lage

Charlottenburg-Wilmersdorf). Grunewald zeichnet sich durch seine moderate Bevölkerungsdichte und eine angenehme Altersstruktur aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, mit der S-Bahn-Linie S7 sowie den Buslinien 186 und X10 in unmittelbarer Nähe. Das Viertel ist bekannt für seine Sicherheit und seine attraktive Umgebung mit vielen Einfamilienhäusern und grünen Flächen. Die Nähe zum Wannsee und zahlreichen Parks macht Grunewald zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Aktive.

Die Wohnlage nahe des Bismarckplatzes zählt zu den begehrtesten und grünsten Quartieren im Berliner Südwesten. Das Umfeld ist geprägt von historischer Villenbebauung, altem Baumbestand und einer ruhigen, gehobenen Wohnatmosphäre.

Trotz der ruhigen Lage verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das städtische Straßennetz.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote und Dienstleistungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Für längere Einkaufsbummel sind der nahegelegene Kurfürstendamm sowie das KaDeWe schnell erreichbar.

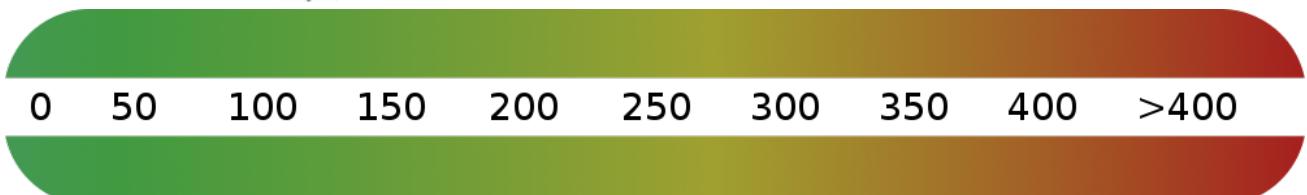
Die umliegenden Grünflächen, Seen und weitläufigen Spazierwege des Grunewalds bieten hohe Erholungsqualität und verleihen der Lage einen besonderen Wohnwert.

Infrastruktur:

Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	120,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Einfahrt Tiefgarage

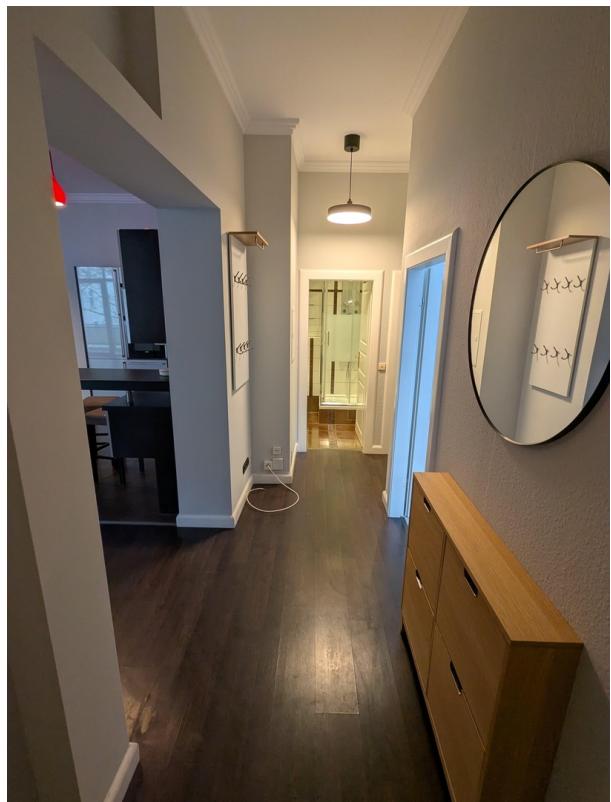


Hausflur

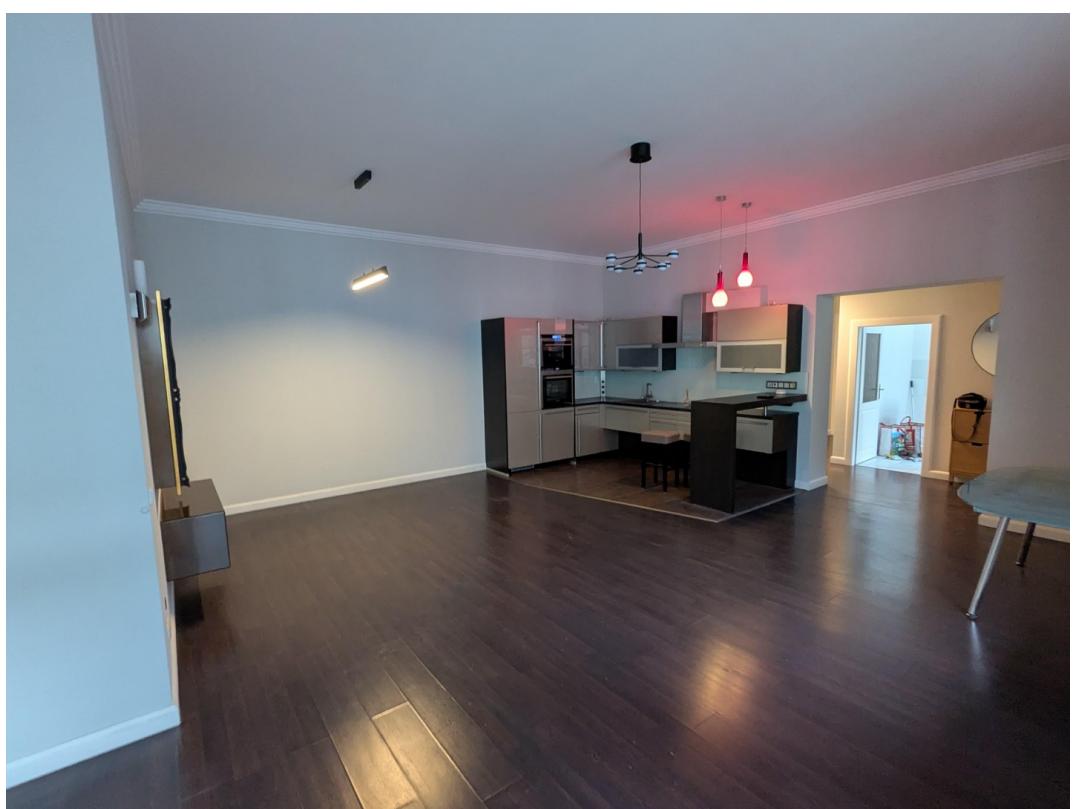
Exposé - Galerie



Diele

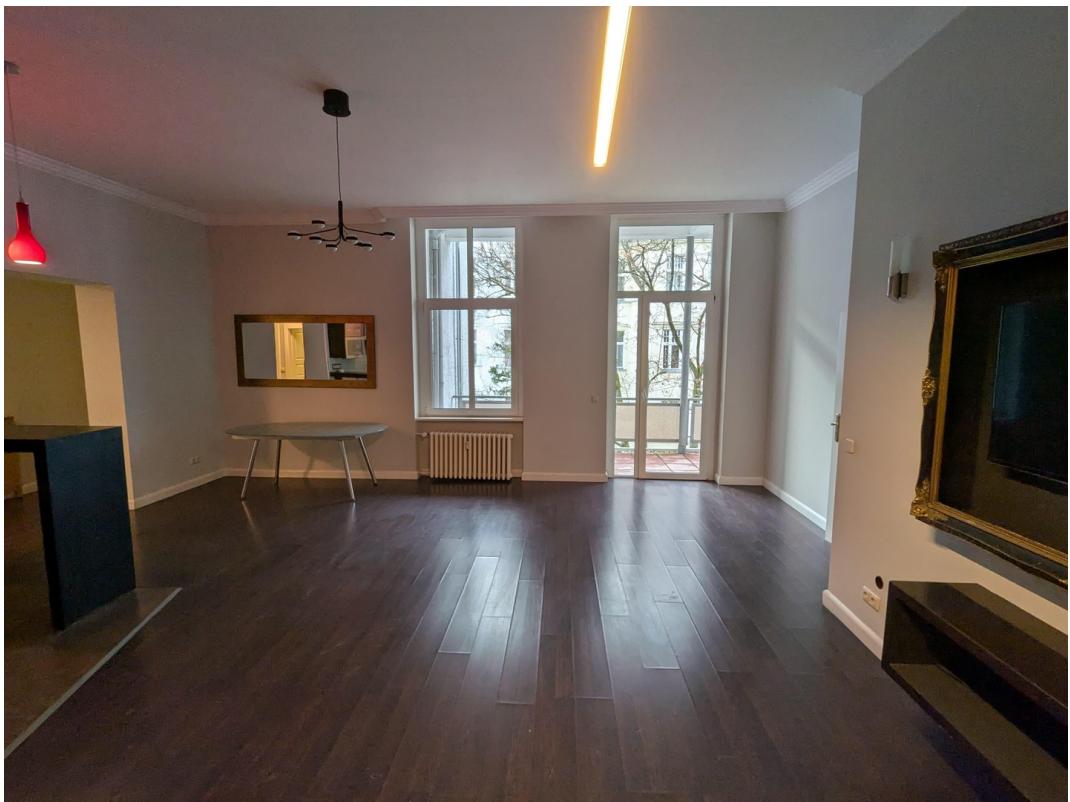


Diele

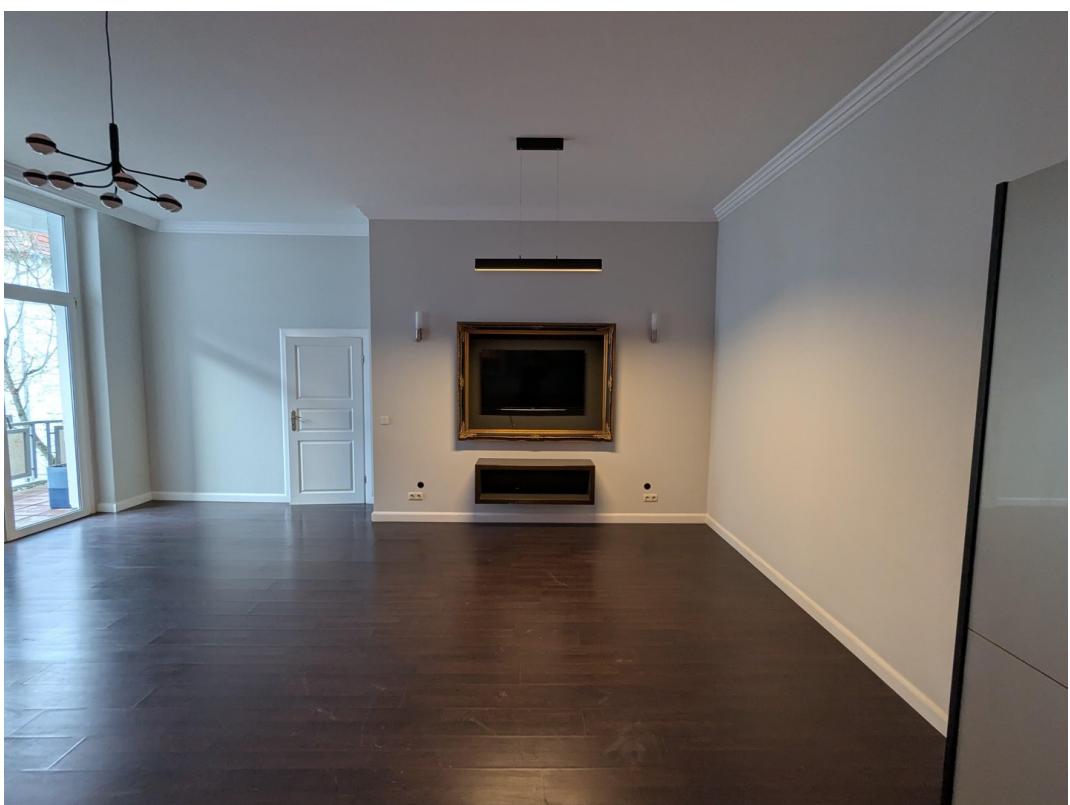


Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Zimmer 1

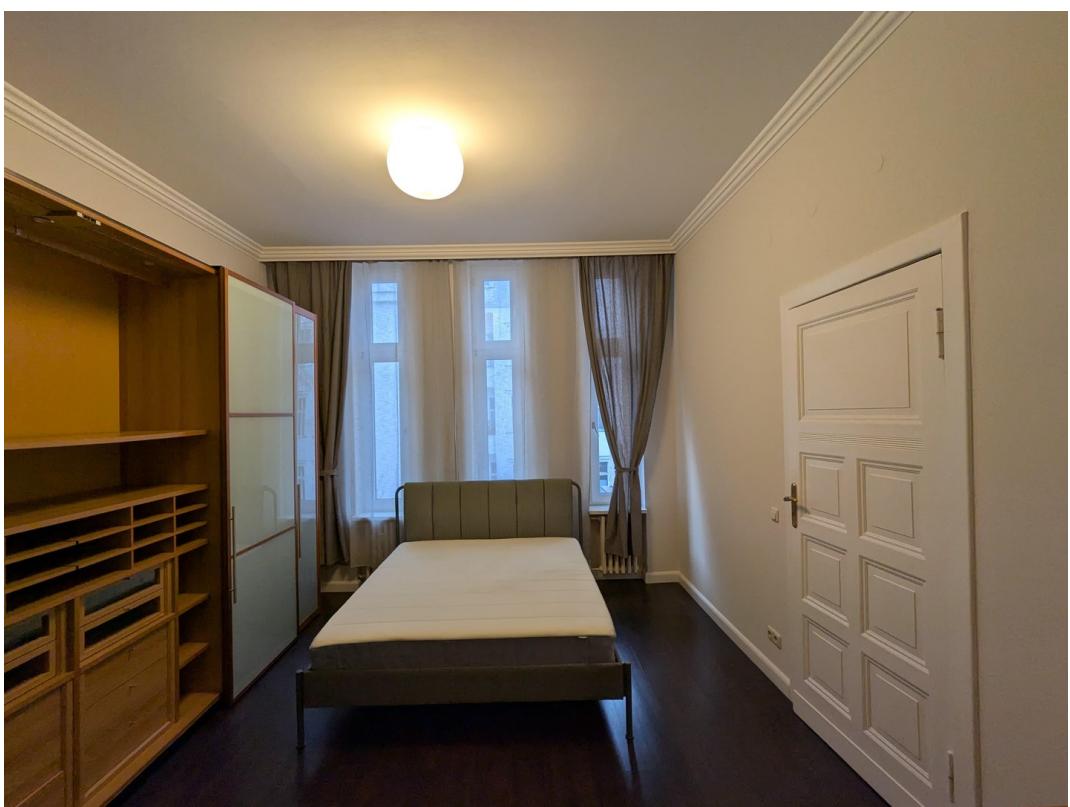


Zimmer 1

Exposé - Galerie

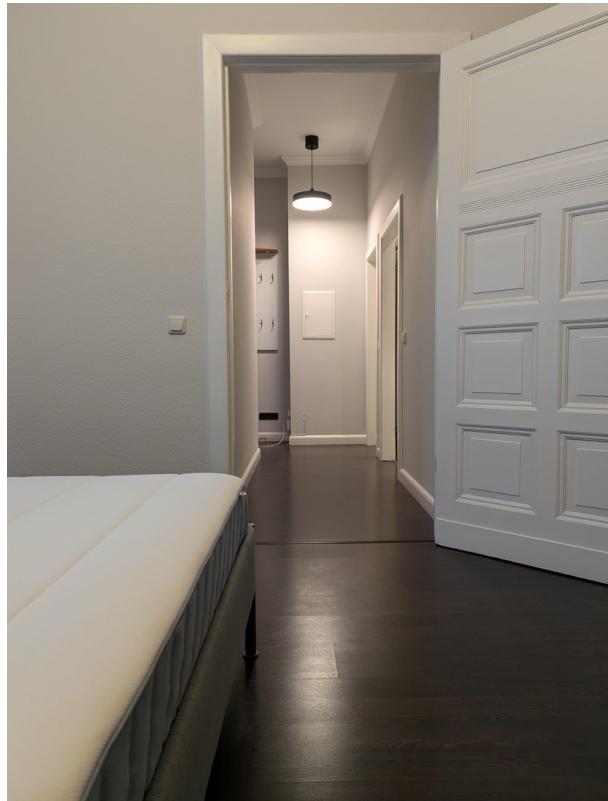


Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Eingang Bäder

Exposé - Galerie



Bad mit Duschkabine



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Waschraum

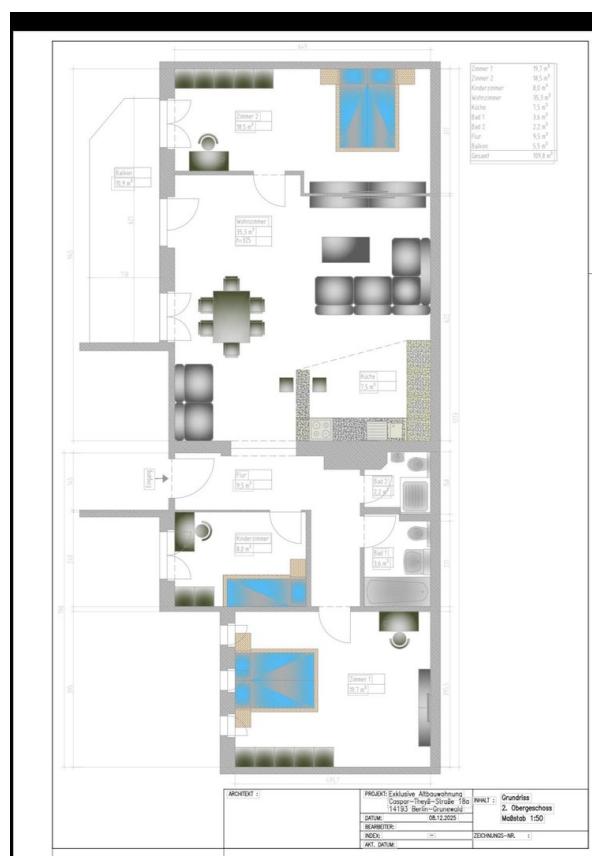


Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Exposé - Grundrisse

