

# Exposé

## Terrassenwohnung in Berlin

### Interbau-Ära Gartenjuwel in Wilmersdorf: Südwest, ruhig & provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-426717

### Terrassenwohnung

Verkauf: **274.000 €**

Ansprechpartner:  
Simonetta Gatto

10713 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1958	Hausgeld mtl.	250 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**VISION:** Diese gepflegte, dreigeschossige Immobilie wurde 1958 fertiggestellt – ein Jahr nach der Interbau-Ausstellung – als Berlin das Zentrum einer optimistischen Architekturströmung war, die die Ideale von „Licht, Luft und Sonne“ vertrat. Sie wurde daher als Teil der Vision der Grünen Metropole konzipiert, die darauf abzielte, die Kluft zwischen städtischer Dichte und der erholsamen Kraft der Natur zu überbrücken. Um diese Mission zu erfüllen, sind alle 18 Einzimmerwohnungen nach Südwesten ausgerichtet und blicken auf einen parkähnlichen, rückwärtigen Privatgarten, der als Lichtkorridor und natürliche Kulisse dient.

**ENSEMBLE:** Das Gebäude ist durch einen Vorgarten aus dichtem Efeu und altem Baumbestand von der ruhigen Straße zurückgesetzt. Hinter diesem grünen Puffer wirkt die weiße Fassade verspielt und gelassen, akzentuiert durch blaue Fliesen, farbige Glaspaneele und das modernistische Logo einer stilisierten Stadt – vielleicht jene Stadt von morgen, die auf der Interbau propagiert wurde. In wenigen Schritten ist man im beheizten Foyer, das durch die markanten Glaspaneele des Gebäudes beleuchtet wird.

**ARCHITEKTUR-HISTORIE:** Die Immobilie wurde von der Neue Heimbau GmbH errichtet, einem bedeutenden Bauträger der Interbau 1957. Das Portfolio umfasst Architektur-Ikonen wie das 17-stöckige Junggesellenhochhaus (die Giraffe), das Hassenpflug-Hochhaus (Bartningallee 7) und die südliche Wohnzeile in der Klopstockstraße. Das Unternehmen brachte die Konzepte der Interbau nach West-Berlin, indem es inoffizielle Schwesterprojekte entwickelte. Dieses Objekt, das bis zur Privatisierung 1979 vom Unternehmen verwaltet wurde, ist ein solches Beispiel: ein funktionales Interbau-Design, übersetzt in die entspannte Eleganz von Wilmersdorf. Die hohe Wohnqualität dieser Wohnung ist daher das Ergebnis einer bewussten architektonischen Lösung für naturorientiertes, urbanes Wohnen.

## Ausstattung

**ZONIERUNGS-PHILOSOPHIE:** Die Wohnung ist ein Paradebeispiel für räumliche Intelligenz. Sie beweist, dass eine kompakte Fläche einen hohen Lebensstandard bieten kann, wenn sie mit Präzision und Zielstrebigkeit gestaltet ist.

**DER AUSSENBEREICH:** Die Südfassade aus großflächigen Isolierglasfronten öffnet sich zu einer privaten Terrasse mit Bungalow-Charakter – ein Ort, um mit einem Buch zu entspannen, während man den Wechsel der Jahreszeiten beobachtet. Die Terrasse führt direkt in den rückwärtigen Garten, ein ungestörtes Refugium, das nur den Erdgeschoss-Wohnungen zugänglich ist und in dem die Privatsphäre ganz natürlich respektiert wird. Gestaltet als pflegeleichte Rasenfläche und umrahmt von altem Baumbestand, ist der Garten ein lebendiger Lebensraum für die lokale Tierwelt. Für Menschen, die eine Verbindung zur Natur und eine lärmfreie Umgebung schätzen, wird diese sich stetig wandelnde Kulisse zu einer Quelle innerer Ruhe.

**WOHNBEREICH:** Der Hauptwohnbereich schmiegt sich L-förmig um den Versorgungskern und schafft halb-separierte Zonen für Essen, Arbeiten und Entspannen – ohne einengende Wände. Eine abgehängte Doppeldecke mit beleuchteter Kuppel und wellenförmiger Lichtvoute verbindet das Layout harmonisch und verleiht den klaren geometrischen Linien eine sanfte, organische Note. Das Ergebnis ist ein rationaler, fließender und offener Raum mit Blick in den Garten – ein Arrangement, das sich niemals beengt anfühlt.

**FUNKTIONSBEREICH:** Rund um das Entree gruppiert, sind die Nutzzone auf maximale Effizienz ausgelegt. Ein separater 2,2 m<sup>2</sup> Garderobenraum sorgt für Ordnung; das vollständig mit Marmor ausgekleidete Bad verfügt über eine effiziente Schachtlüftung. Beide Räume sind über Designer-Glastüren zugänglich. Die Marmorküche lässt sich durch ein Shoji-Schiebeelement aus Reispapier schließen. Gemäß Interbau-Dimensionen ist sie komplett mit Kühl-/Gefrierkombination, Backofen, Geschirrspüler, Waschmaschine und Dunstabzug ausgestattet

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

**WERTSICHERUNG:** Ein wesentlicher Teil des Kaufpreises ist direkt durch den realen Grundstückswert abgesichert. Der Kauf beinhaltet einen Miteigentumsanteil von 75 m<sup>2</sup> an dem 1.457 m<sup>2</sup> großen Grundstück, was einem Bodenwert (Bodenrichtwert) von ca. 113.000 € entspricht.

**INVESTMENT-FLEXIBILITÄT:** Die Immobilie liegt außerhalb der Berliner Milieuschutzgebiete und unterliegt aktuell nicht den Beschränkungen für zweckfremde Nutzung oder möbliertes Wohnen. Dies bietet dem künftigen Eigentümer maximale Freiheit in der Nutzung und macht das Objekt zu einer idealen Kapitalanlage.

**ENERGIE & KLIMA:** Trotz eines baujahrestypischen Energieausweises ist die tatsächliche Energieeffizienz im Alltag hervorragend. Dank Südausrichtung und Isolierverglasung beliefen sich die realen Heizkosten für 2024 auf lediglich 445 € im Jahr.

**BEZUGSFREI & PROVISIONSFREI:** Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und bei Verkauf bezugsfrei übergeben – inklusive eines Großteils des Mobiliars und sämtlicher Geräte. Das Objekt ist gepflegt und sofort bewohnbar. Da der Verkauf privat erfolgt, entfällt die Maklerprovision (Ersparnis ca. 9.600 €).

**KONTAKT:** Ich spreche Englisch und Italienisch. Ein deutschsprachiger Freund unterstützt mich beim Verkauf und der Koordination der Termine, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

## Lage

**KLASSISCHES BERLINER BÜRGERTUM** Die Immobilie befindet sich inmitten einer Enklave historischer Villen in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten Straße nahe dem Fehrbelliner Platz. Der Stadtteil gilt beständig als eine der sichersten Wohngegenden Berlins und hat sich als einer der stabilsten Immobilienmärkte erwiesen. Dies macht die Lage zu einer fundierten Wahl für den Vermögenserhalt und langfristige Wertbeständigkeit.

**VERNETZUNG:** Trotz der ruhigen Wohnlage bietet die Wohnung eine hervorragende Anbindung über die Bahnhöfe Fehrbelliner Platz und Heidelberger Platz (500 m bzw. 700 m entfernt) sowie mehrere Buslinien. Die Straße selbst ist keine Parkraumbewirtschaftungszone (keine Gebühren oder Anwohnerparkausweise erforderlich), was für eine seltene und unkomplizierte Parkplatzsituation sorgt. Autofahrer profitieren zudem von der einfachen Anbindung an die Stadtautobahn A100 – für eine mühelose Verbindung zum Flughafen BER und darüber hinaus.

**LEBENSART:** Das lokale Leben konzentriert sich rund um das nahegelegene Parkcafé, das mit einem traditionellen Biergarten und einem markanten Kaffeehaus aus Glas und Holz aufwartet – der ideale Ort für entspannte Nachmittage, ob im lichtdurchfluteten Innenraum oder unter einem Blätterdach aus altem Baumbestand. An Sommerwochenenden finden auf der angrenzenden Fläche der beliebte „Kunst- & Trödelmarkt“ sowie der berühmte Thaipark statt, die eine einzigartige Mischung aus Antiquitätenjagd und authentischem Streetfood in entspannter Picknick-Atmosphäre bieten.

**SPORT & ERHOLUNG:** Die Immobilie liegt nur wenige Minuten vom Volkspark Wilmersdorf und dem Fennsee entfernt; auch der Grunewald ist schnell erreichbar. Die Umgebung bietet eine außergewöhnliche Dichte an Freizeitmöglichkeiten:

-Natur: Joggen, Radfahren und Training im Calisthenics-Park.

-Sommer: Sommerbad Wilmersdorf, Stadion und diverse Tennis-/Ballspielplätze.

-Winter: Horst-Dohm-Eisstadion und das Stadtbad Wilmersdorf mit großzügigen Saunalandschaften.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	177,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Eichelhäher beim Frühstück



Terrasse

# Exposé - Galerie



Grüne Oase



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Shoji-Schiebeelement



Küche

# Exposé - Galerie



Marmorbad



Garderobe

# Exposé - Galerie



Entrée



Herbstimpression

# Exposé - Galerie



Pico, der Rasenprofi



Fuchs-Yoga im eigenen Garten

# Exposé - Galerie



Winterimpression



Das Versteck ist gefunden

# Exposé - Galerie



Was kommt wohl als Nächstes?



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Detail

# Exposé - Galerie

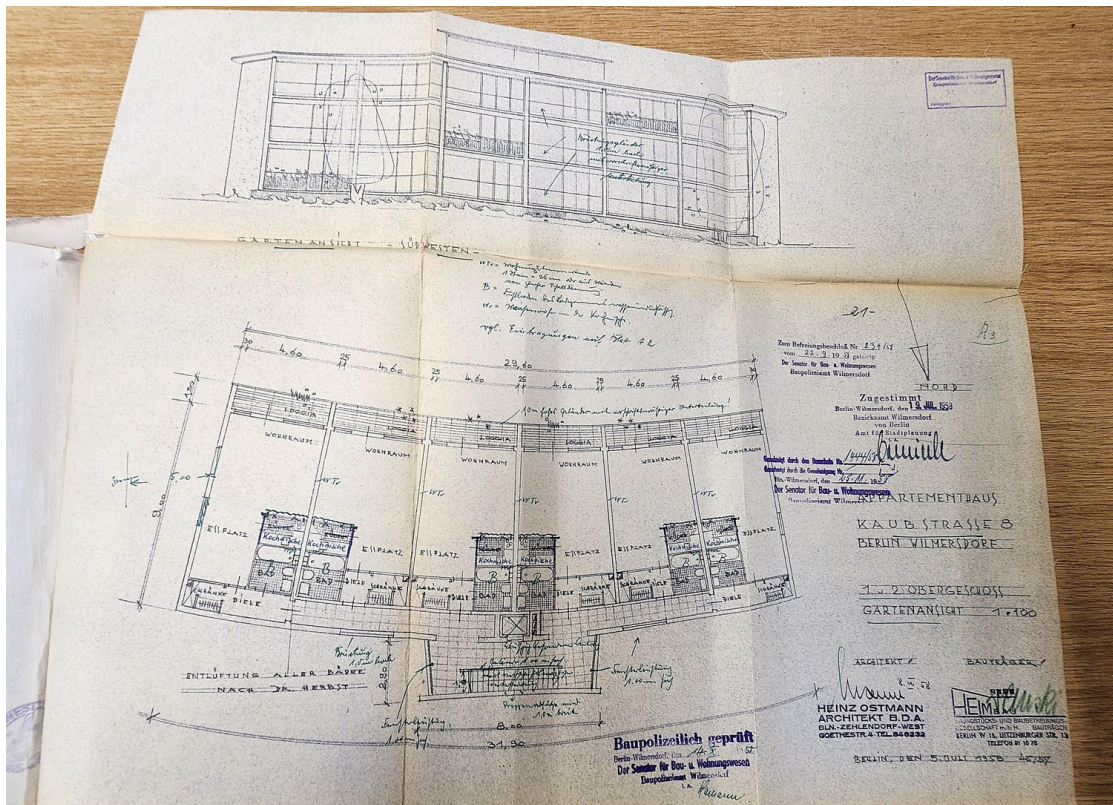


Vorgarten



Umgebung

# Exposé - Galerie



Der Originalplan



Grundriss