

# Exposé

## Terrassenwohnung in Berlin

**Toplage Grunewald: 2½-Zimmer-Wohnung mit 19 m<sup>2</sup>  
Sonnenterrasse, Garten & Schwimmbad – provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-434627

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **486.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Weidmann

Fontanestraße 6  
14193 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1972	Hausgeld mtl.	323 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung begeistert mit einer lichtdurchfluteten, einladenden Atmosphäre und einer erstklassigen Lage in der Fontanestraße – im Herzen des Grunewalds.

Auf ca. 68 m<sup>2</sup> im Hochparterre entfaltet sich ein stilvolles Zuhause mit durchdachtem Grundriss: 2½ harmonisch verbundene Zimmer, eine separate Küche und ein gepflegtes Bad schaffen ein Wohngefühl zum Wohlfühlen. Offen gestaltete Übergänge sorgen für Leichtigkeit und eine großzügige Raumwirkung.

Zur ruhigen Gartenseite ausgerichtet, eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne – ein Rückzugsort voller Ruhe und Erholung.

Ein besonderes Highlight ist die neu errichtete Terrasse mit ca. 19 m<sup>2</sup>, die Komfort und Ästhetik auf gelungene Weise verbindet und direkten Zugang zum idyllischen Gemeinschaftsgarten bietet. Hochwertig gestaltet und harmonisch in die Architektur eingebunden, erweitert sie den Wohnraum ins Freie.

Ob Frühstück im Grünen, ein Glas Wein bei Sonnenuntergang oder entspannte Lesestunden – hier lässt sich exklusives Outdoor-Wohnen mitten in Berlin genießen.

Ein Schwimmbad mit Gegenstromanlage im Haus sowie ein großzügiges Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten steht für eine ruhige und angenehme Nachbarschaft. Das um 1972 auf einem weitläufigen Grundstück errichtete, zweigeschossige Gebäude mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss überzeugt durch seinen soliden, zeitlosen Charakter. Der liebevoll angelegte Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand und üppiger Bepflanzung lädt zum Verweilen ein.

Die Wohnung ist kurzfristig bezugsfrei und bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die stilvolles Wohnen im Grünen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten.

## Ausstattung

- Lichtdurchflutete Zimmer mit Deckenhöhe ca. 2,60 m
- Ca. 19 m<sup>2</sup> Terrasse mit Blick und direktem Zugang zum Gemeinschaftsgarten
- Begehbbare Dusche
- Isolierverglasung & Rollläden
- Junkers-Gas-Etagenheizung
- Stäbchenparkett
- Villeroy-&-Boch-Fliesen
- Großzügiges Kellerabteil
- Schwimmbad mit Gegenstromanlage
- Gemeinschaftsgarten
- Hausmeisterservice

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad

## Sonstiges

Einige Fotos zeigen digital eingerichtete Räume (virtuelles Home Staging), um mögliche Nutzungskonzepte zu veranschaulichen. Die dargestellte Einrichtung ist nicht Teil des Angebots; die Wohnung wird leer übergeben.

## Lage

Im Herzen des Grunewalds verbinden sich naturnahe Ruhe und urbaner Komfort zu einem besonderen Wohngefühl.

Diese exklusive Lage steht für gehobenes Wohnen und zugleich für eine wertbeständige Investition.

Naturnahes Wohnen: Der Forst Grunewald ist nur etwa 2 Gehminuten entfernt und bietet ideale Möglichkeiten zum Joggen, Spazieren oder Entspannen. Die ruhige Umgebung und die weitläufigen Grünflächen machen diesen Ort zu einer Oase der Erholung – fernab vom Trubel der Stadt.

Exklusivität und Gemeinschaft: Villenartige Architektur und eine angenehme Nachbarschaft verleihen dem Grunewald seinen besonderen Charakter und verbinden stilvolles Wohnen mit einem gewachsenen Gemeinschaftsgefühl.

Sehr gute Anbindung: Mit dem S-Bahnhof Grunewald sowie der Nähe zur Avus und zum Kurfürstendamm ist eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und alle Berliner Stadtteile gewährleistet.

Beste Infrastruktur: Renommierete Schulen, Vereine wie der Tennisclub LTTC „Rot-Weiß“, beliebte Restaurants und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung und unterstreichen die Attraktivität dieser Wohnlage.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	190,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

