

# Exposé

## Terrassenwohnung in Berlin

### Exklusive Gartenwohnung in Dahlem mit Privatgarten & Terrasse



Objekt-Nr. **OM-472330**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **830.000 €**

Ansprechpartner:  
Natallia Spiryna

Am Hirschsprung 62  
14195 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	45.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	630 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> vereint Geräumigkeit, Privatsphäre und eine Lage in einem der prestigeträchtigsten Viertel Berlins.

Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das dank seiner offenen Gestaltung und dem direkten Zugang zur sonnigen Terrasse eine außergewöhnlich gemütliche Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie in den gepflegten privaten Garten – eine grüne Oase, die Ruhe und Privatsphäre mitten in der Stadt bietet.

Die Wohnung verfügt über einen durchdachten und komfortablen GRUNDRISS:

großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten

2 ruhige Schlafzimmer

separate, abgeschlossene Küche

2 moderne Badezimmer

praktischer Abstellraum

eigener, umzäunter Garten mit Bewässerungssystem

Terrasse S/W mit hoher Privatsphäre

Kellerraum

Stellplatz in der Tiefgarage

Der umzäunte Garten ist gepflegt und mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet. Die Kombination aus Terrasse und Garten schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und sorgt für höchste Lebensqualität.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum und ein Stellplatz in der Tiefgarage, was den hohen Wohnkomfort unterstreicht.

Die Immobilie ist bezugsfertig und eignet sich sowohl als Eigenheim als auch als attraktive Kapitalanlage mit stabiler Vermietbarkeit in einer der gefragtesten Gegenden Berlins.

Hier verbindet sich ein ruhiges Leben im Grünen mit den Vorteilen einer städtischen Infrastruktur auf höchstem Niveau.

## Ausstattung

Provision: provisionsfrei für den Käufer

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besonderheiten

Solche Gartenwohnungen in Dahlem sind äußerst selten verfügbar.

Die Kombination aus Privatsphäre, großzügigem Raumangebot und zentraler Lage macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im exklusiven Dahlem – einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins.

In unmittelbarer Nähe befinden sich das Brücke-Museum, weitläufige Grünflächen sowie der Grunewald mit seinen Seen und Spazierwegen. Die Umgebung ist geprägt von Villen, gepflegten Gärten und einer ruhigen, gehobenen Nachbarschaft.

Die City-West sowie der Kurfürstendamm sind in ca. 10–12 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die U-Bahnlinie U3 (Dahlem-Dorf, Oscar-Helene-Heim) sowie mehrere Buslinien bieten eine sehr gute Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	224,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

