



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# Schöner wohnen, 3 Zimmer Nähe Roseneck mit Garage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW22030	<b>Datum:</b>	07.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Ort:</b>	14193 Berlin / Grunewald	<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	499.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	457,35 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2029-03-27
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1965
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	149.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Bei dem zum Verkauf stehenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss, welche nicht vermietet ist. Über die Wohnungseingangstür gelangt man in den Flur (mit Garderobe und Einbauschränken), von welchem alle Zimmer sowie die Küche und das Bad abgehen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster. Zu der Wohnung gehört eine Garage, ein Balkon sowie ein Kellerraum. ETW befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt 6 Wohnungen. Der Eigentümergemeinschaft steht ein Waschkeller, ein Trockenraum sowie ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Das Objekt befindet sich in der Nähe des Rosenecks. Die Wohnung, welche sehr ruhig liegt, ist zur Zeit unvermietet, also sofort bezugsfrei.

## Lage:

---

Grunewald, ein Ortsteil im Westen des Berliner Bezirks Charlottenburg- Wilmersdorf, wurde nach dem Forst Grunewald benannt. Geprägt durch ausgedehntes Grün mit kleineren Seen, eine großflächige Villenbebauung und das Jagdschloss Grunewald hat sich der Charakter des vornehmen Wohnbezirks bis heute erhalten. Die Trabener Straße erhielt ihren Namen um 1895 nach der pfälzischen Stadt Traben im Weinbaugebiet Bernkastel- Wittlich. Die Wohnung liegt in der Nähe zum S-Bahnhof Grunewald.

Der Preußische Staat verkaufte nach 1880 auf persönliche Intervention von Reichskanzler Otto von Bismarck 234 Hektar des Forstes Grunewald an ein Bankenconsortium, das die Anlage eines noblen Villenviertels beabsichtigte. So entstand die „Militärskolonie Grunewald“, in deren Folge auch der Kurfürstendamm ausgebaut wurde. Bereits damals ließen die städtebaulichen Vorgaben nur große, gering überbaute Grundstücke zu. Die nach und nach entstehenden Villen folgten, wie zu dieser Zeit üblich, unterschiedlichen historisierenden Stilrichtungen. Vorwiegend Unternehmer, Bankiers, Akademiker und Künstler wählten dieses Gebiet als Wohnsitz. Aus der langen Liste berühmter Persönlichkeiten, die in Grunewald zu Hause waren, sei stellvertretend erinnert an Gerhart Hauptmann, Walther Rathenau, Max Pechstein, Engelbert Humperdinck, Max Planck, Lion Feuchtwanger, Dietrich Bonhoeffer, Ferdinand Sauerbruch, Max Reinhard...

## Ausstattung:

---

- unvermietet
- ab sofort frei
- große Einzelgarage
- Nähe zum Roseneck
- großer Balkon mit Süd-West-Lage
- Markise
- marmorgefliestes Bad mit Fenster
- Keller
- Trockenkeller
- Waschkeller
- Küche mit Granitarbeitsplatte und Fenster

- Gemeinschaftsgarten
- Blick vom Balkon ins Grüne
- S-Bahnhof ca. 2 km entfernt
- Bus ca. 150 m entfernt

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 - 22 66 24 08 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

76109af5-435f-49a9-adc3-414ab5d769cb



Wohnzimmer



Grundrisskizze



Flur mit Einbauschränken



Wohnzimmer Template

