

EXPOSÉ

Berlin - Grunewald | Traumhafte und luxuriöse Stadtvilla in ruhiger TOP Lage von Grunewald



ECKDATEN

Objektart: Villa

Adresse: 14193 Berlin

Baujahr: 1930

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 280 m²

Nutzfläche (ca.): 120 m²

Grundstücksfläche (ca.): 770 m²

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 4

Kaufpreis
€ 4.500.000,-

Global Stone Properties | real estate management

Rupertweg 1 ° 13127 Berlin ° Tel.: 030 - 200 93 188

Fax: 030 - 200 93 191 ° kk@globalstone-properties.de ° www.globalstone-properties.de

> Villa
> Berlin
> 8 Zimmer

> 280 m² Wohnfläche
> Objektnummer: ML749



Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	14193 Berlin
Baujahr	1930
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	280 m²
Nutzfläche (ca.)	120 m²
Grundstücksfläche (ca.)	770 m²
Kaufpreis	4.500.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	119,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2023-11-18
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1930
Anzahl Etagen	4
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Bauweise	Massiv
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision	3,57 % inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Die Stadtvilla aus dem Jahr 1930 wurde 2013 komplett saniert, verfügt

über acht Zimmer, vier Bäder, eine Wohnfläche von ca. 280 m², eine Grundstücksfläche von rund 770 m² und kann auch möbliert erworben werden. An architektonischer Raffinesse wurde hier nicht gespart. Wenn Sie ein Liebhaber von offenen Küchen sind, erwartet Sie im Erdgeschoss ein echtes Highlight. Die Küche ist mit Geräten von Gaggenau und Miele in edlen Grau- und Silbertönen ausgestattet und geht direkt über in den Ess- und Wohnbereich. Hier können Sie stilvoll Ihre Gäste bewirten und mit Ihren Lieben schöne Stunden in behaglicher Atmosphäre verbringen. Im Wohnbereich haben Sie Dank des großzügigen praktischen Grundrisses bei der Inneneinrichtung zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Naturfasertapeten, das geräucherte Eichenparkett, die massiven Türen (Brüchert + Käerner) und die großen, bodentiefen Fenster strahlen einen zurückhaltenden Luxus aus, der Menschen mit Sinn für Exklusivität und praktische Wohnlichkeit auf den ersten Blick beeindruckt.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige Sonnenterrasse und in den südwestlich ausgerichteten Garten. Die Grünanlage ist wunderschön angelegt und sehr gepflegt. Hier können Ihre Kinder sommers wie winters toben und Sie Ihren privaten Rückzugsort im Herzen von Grunewald genießen.

Das Obergeschoss mit seinen wahlweise drei bis vier hellen Zimmern und großer Sonnenterrasse besticht durch seine klare Aufteilung. Bei so schönen Kinderzimmern wird es Ihren Jüngsten sicher leicht fallen, zu entscheiden, wer in welchen Raum einziehen möchte! Zwei exklusive Bäder in italienischem Design (Bisazza-Fliesen, Antonio Lupi, BOFFI) lassen erst gar keinen morgendlichen Stau aufkommen, bevor es in den Kindergarten oder die Schule geht.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein beeindruckender offener Atelierraum mit zwei begehbaren Kleiderschränken und einem Designer-Bad en suite. Ist der Komfort und die Eleganz hier nicht beeindruckend?

Ausstattung:

Eine luxuriöse Villa mit hochwertigster Ausstattung, die dazu noch sympathische Behaglichkeit und bequemen Komfort ausstrahlt, findet man gar nicht so oft.

Diese elegante Villa im Herzen von Grunewald hält genau das und noch viel mehr für Sie bereit.

In dieser Villa ist selbst das Untergeschoss eine Besonderheit: Tanken Sie nach einem anstrengenden Tag neue Kraft in Ihrem eigenen SPA-Bereich mit Sauna (KLAFS) und Tauchbecken. Ein weiterer großer Raum bietet hier viel Platz für Ihre Gäste oder ein separates Büro. Ihren Ideen sind in jedem Fall keine Grenzen gesetzt.

Die bewusst konzipierte Klimaanlage (DAIKIN, Kanalsystem), die in jedem Schlafzimmer und im Wohnbereich das ganze Jahr über für ein angenehmes Klima sorgt, ist nur eines von vielen weiteren besonderen Extras dieser Villa.

Ihre Sicherheit gewährleistet ein durchdachtes Alarmsystem mit modernster Technik inklusive Bewegungsmeldern und elektrischen Jalousien - in diesem Zuhause können Sie sich zu jeder Zeit sicher

> Villa

> Berlin

> 8 Zimmer

> 280 m² Wohnfläche

> Objektnummer: ML749



fühlen.

Tauchen Sie ein in den besonderen Charme dieser einzigartigen Immobilie in Grunewald und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Lagebeschreibung:

Stil, Exklusivität und eine traumhafte Landschaft hat der Stadtteil Grunewald im Südwesten Berlins zu bieten! Die Villenkolonie gehört nicht umsonst seit dem Ende des 19. Jahrhunderts zu den begehrtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Wenn Sie sich eine Nachbarschaft mit klassischen Villen und attraktiven Einfamilienhäusern sowie guten Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Privatkliniken wünschen, werden Sie sich hier sehr wohlfühlen.

Um das Roseneck und am Hagenplatz gibt es viele Geschäfte für den täglichen Bedarf, diverse Dienstleistungsangebote sowie schöne Restaurants und Cafés. Den beliebten Kurfürstendamm mit seinen Luxus-Boutiquen erreichen Sie bequem in zehn Minuten mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Einzigartig sind die Freizeitmöglichkeiten, mit denen Grunewald aufwarten kann. Das gleichnamige Waldgebiet ist über 300 Hektar groß und ganzjährig ein Paradies für Spaziergänger und Radfahrer. Die Seen, die den Forst durchziehen, laden im Sommer zum Baden oder Segeln ein. Sie spielen gerne Tennis, Hockey oder lieben Pferde? Dann können Sie Ihrer Leidenschaft in einem der vielen exklusiven Vereine nachgehen! Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: einen Anschluss an die S-Bahn S7 (deren Strecke von Potsdam aus quer durch die Stadt bis nach Ahrensfelde im Nordosten Berlins führt) und eine gute Anbindung an die Stadtautobahnen über die A 115. Die Berliner Flughäfen und der Hauptbahnhof sind ebenfalls sehr gut erreichbar.

Sonstiges:

Dank einer exzellenten Kenntnis des Immobilienmarktes und der Mikromärkte haben wir uns bei Kunden und Geschäftspartnern einen hervorragenden Ruf als erfahrene Marktexperten erarbeitet.

Viele prominente Kunden, etwa Bundesliga-Spieler, Musiker, Künstler und andere Personen des öffentlichen Lebens, schenken und bei Immobilienangelegenheiten ihr Vertrauen. Wir nutzen stets unser hervorragendes Netzwerk, um den Auftrag schnell und nach Ihren Vorstellungen zum Erfolg zu führen.

Unsere dynamische Vermarktung ist das Ergebnis aus einer effizienten Beratung, einem leistungsstarken Marketingkonzept und einem zielorientierten Vertrieb.

Wenn Sie Ihre Immobilie zeitnah, ohne Leerstand und zum Bestpreis verkaufen wollen, setzen Sie auf uns!

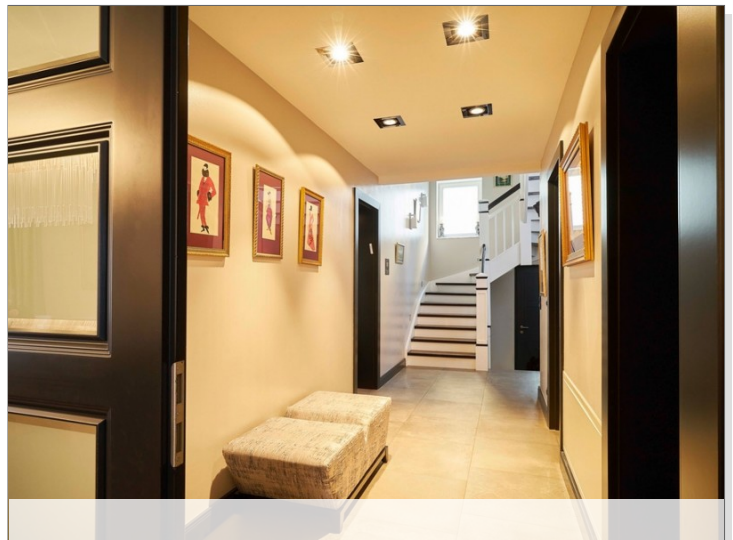
Im Vorfeld bieten wir Ihnen gerne eine kostenfreie Bewertung Ihrer

Immobilie an.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ihr Global Stone Properties Team

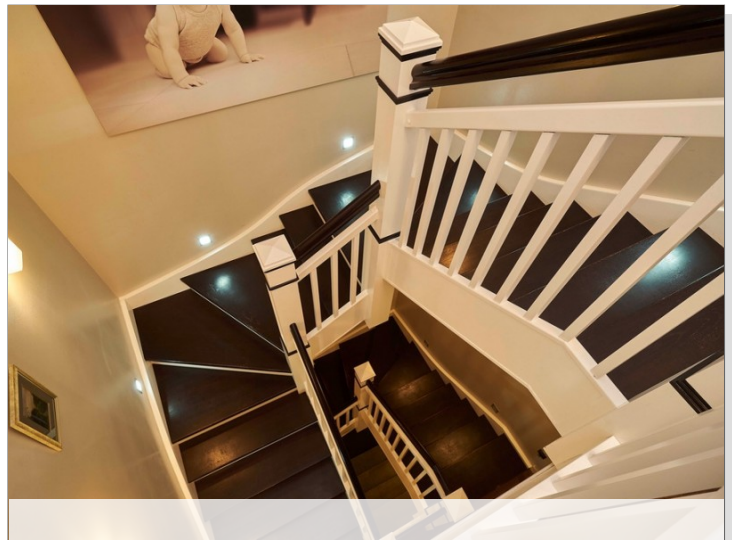
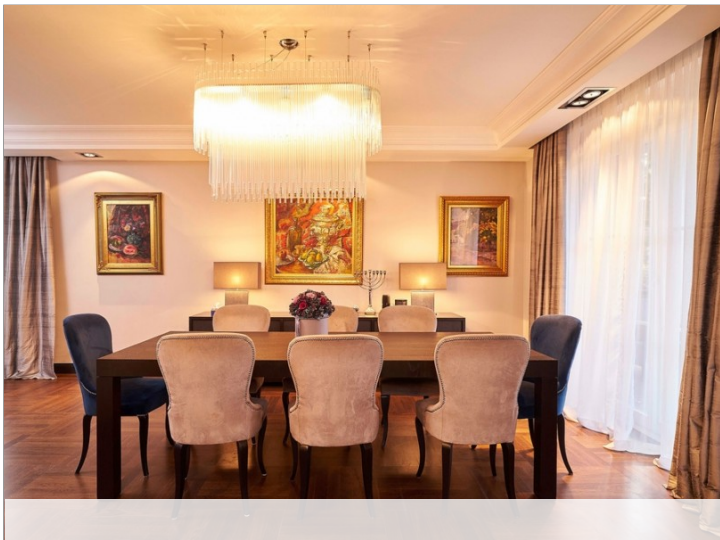
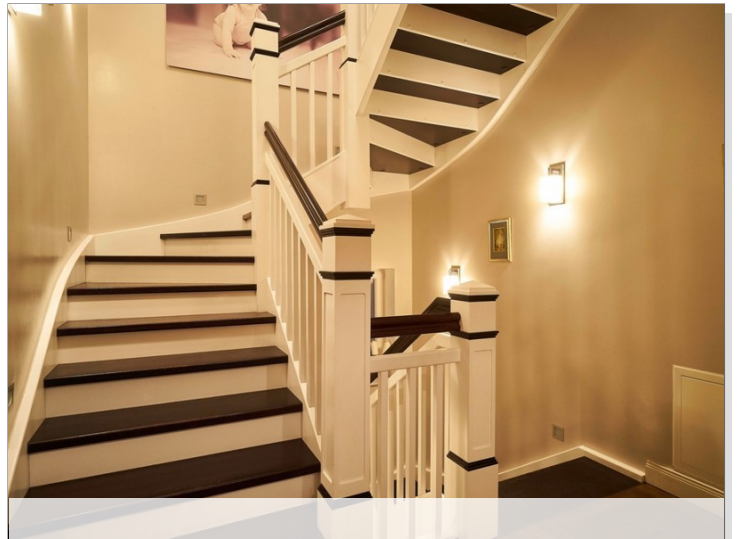
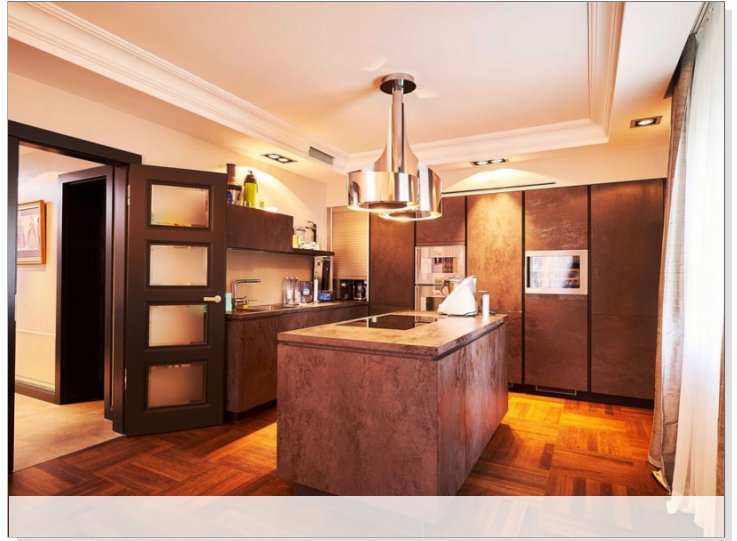
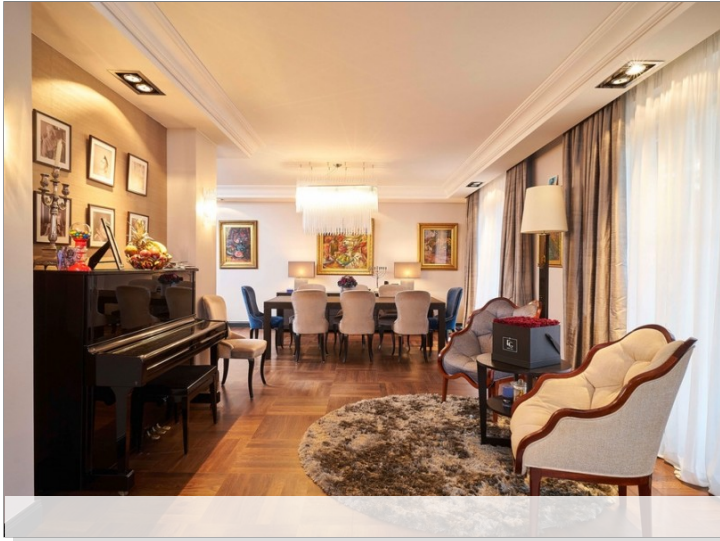
Objektbilder:



Eckdaten

- > Villa
- > Berlin
- > 8 Zimmer

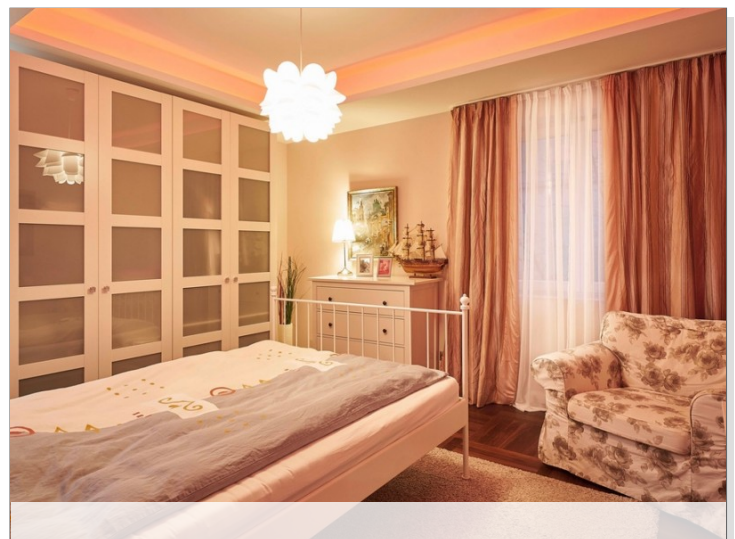
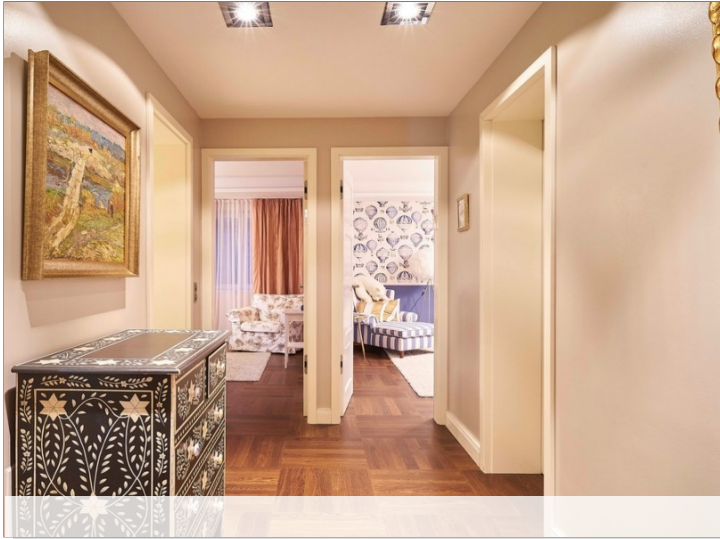
- > 280 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: ML749



Eckdaten

- > Villa
- > Berlin
- > 8 Zimmer

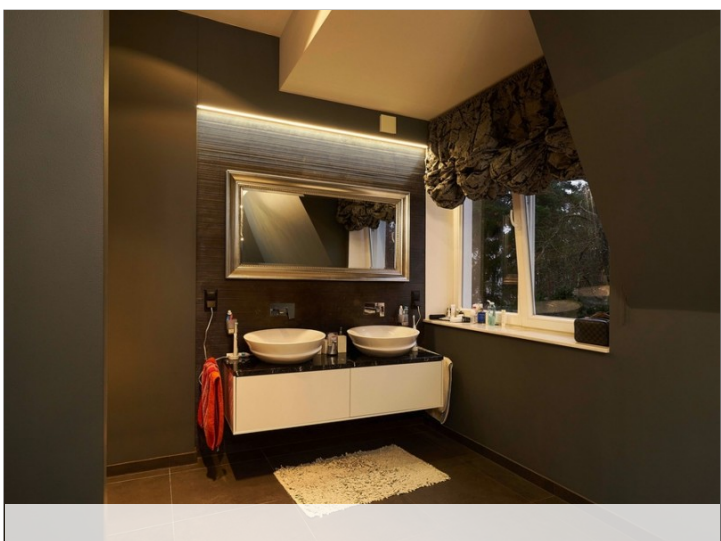
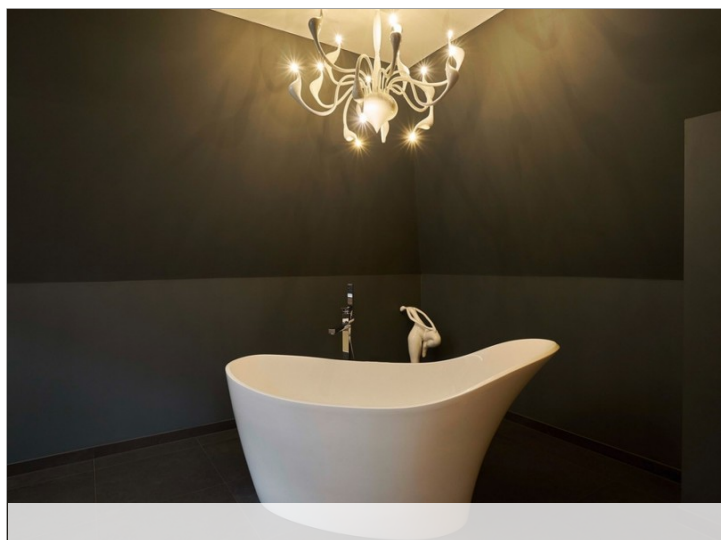
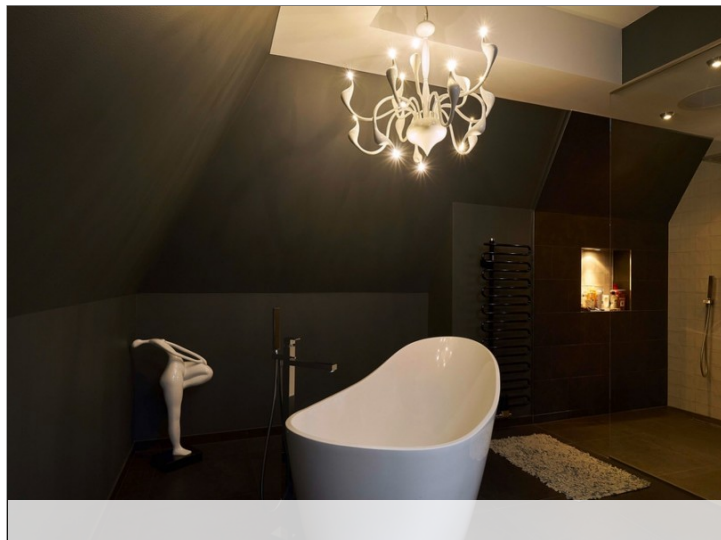
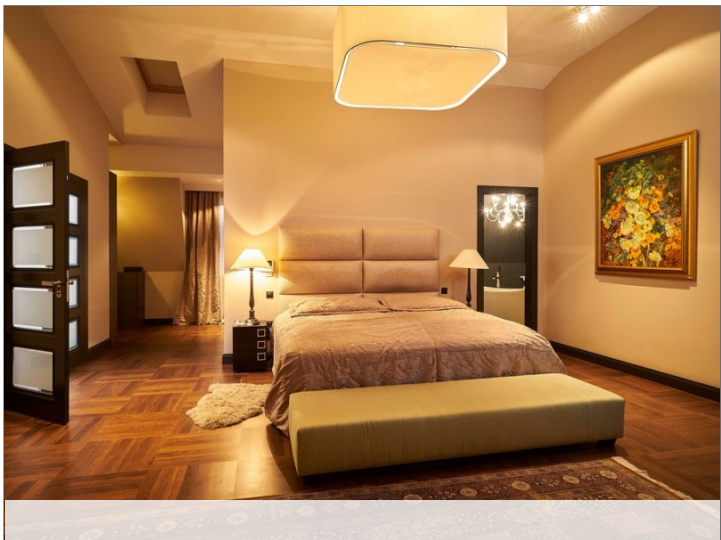
- > 280 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: ML749



Eckdaten

- > Villa
- > Berlin
- > 8 Zimmer

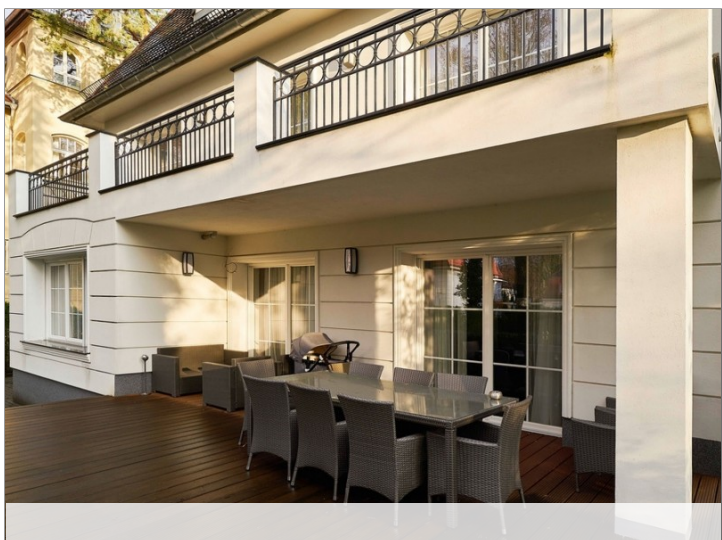
- > 280 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: ML749



Eckdaten

- > Villa
- > Berlin
- > 8 Zimmer

- > 280 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: ML749



Eckdaten

> Berlin

> 280 m² Wohnfläche

Firmendaten:

Global Stone Properties | real estate management

Rupertweg 1
13127 Berlin

13127 Berlin

TABLE 1. CONTINUED

T 030 - 200 93 188

F 030 - 200 93 191

M 0172 - 98 966 14

kk@globalstone-properties.de
www.globalstone-properties.de