

Von privat:

**Extravagante 4-Zimmer-
Etagenwohnung in Berlin
Schmargendorf –**

**provisionsfrei
zu verkaufen!**



Goldfinkweg 43, 14195 Berlin. Erstklassige Lage.



- Die Umgebung wird allgemein als "Kleintierviertel" bezeichnet und ist durch etliche Botschaften, imposante Villen und gehobene Ein- u. Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Nähe zur Natur, die Ruhe und Beschaulichkeit machen diese reine Wohngegend sehr begehrt auf dem Berliner Wohnungsmarkt.
- Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind teils zu Fuß, aber immer auch in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad zu erreichen. Der Anschluss an den örtlichen Nahverkehr ist gegeben.

Einladung nicht nur zu einer schönen...



- Das Gebäude (Bauj.1994) steht auf einem 1.146 m² großen Grundstück mit sehr großem Gemeinschaftsgarten. Das Grundstück befindet sich unmittelbar am Zugang zum Grunewald, direkt an der Grenze zu Dahlem.
- Den 4 Eigentumswohnungen sind jeweils ein PkW-Stellplatz mit Wallbox als Sondernutzungsrecht (SNR) und ein Kellerraum (SNR) zugeordnet.
- Die Wohnung Nr. 03 im 2. OG ist 2016 komplett neu gestaltet worden, mit Parkettboden (Bestand), einem neuen luxuriösen Bad, einem neuen Gäste-WC mit Dusche, einer modernen neuen Küche, einer Klimaanlage im Wohnbereich und im Schlafraum sowie mit elektrischen Markisen und eleganten Jalousetten.

...sondern auch zu einer raffinierten Wohnidee!



- Rasch ist der Zugang zu Wohnung Nr. 03 erfolgt und Sie betreten eine raffinierte und wohnliche Anordnung von Räumen.
- Der Grundriss ist ein „U“; praktischer geht es kaum! (Abb. S. 20)
- Der vordere Eingangsbereich (Diele 1) verschafft sich über eine Glastür Distanz zum Wohnbereich, wenn dies erwünscht ist. Er beherbergt zwei vollwertige Zimmer (Arbeitszimmer oder Kinderzimmer) und ein Gäste-WC mit bodengleicher Dusche und Regenbrause; das ist besonders praktisch, wenn Besuch naht oder Kinder ihren „eigenen Bereich“ möchten.



Mancherorts ist „auch hinten“ das Glück zuhause.



- Im hinteren Bereich der Wohnung, der sich an den Wohnraum anschließt (Diele 2), gelangt man zum Schlafrum (Nordausrichtung) und zum großen Masterbad. Hier befinden sich eine Badewanne, ein sehr großer bodengleicher Duschbereich mit Regenbrause, ein edler Doppelwaschtisch, ein WC mit Absenkautomatik und ein separater Spind für Waschmaschine und Trockner.
- Ebenfalls in Diele 2 ist glücklicherweise ein Hauswirtschaftsraum für dies und das.

**Einfach nur ein Rückzieh-Ort
oder ein Schlafraum plus?**



Ist das noch Bad oder schon Spa?

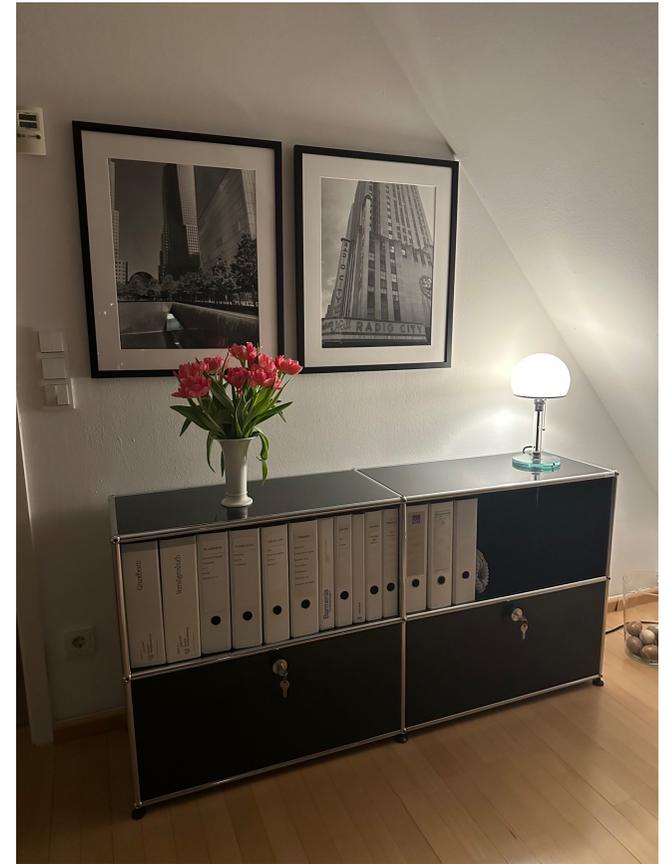


Auch das kann sich sehen lassen!





Rund 60 m² ...der Wohn- / Essbereich ist ein echtes Highlight!









**Perspektiven. Es macht uns Spaß, Sie Ihnen
(auf-) zu zeigen!**



Die Küche – offen, kommunikativ, kreativ.



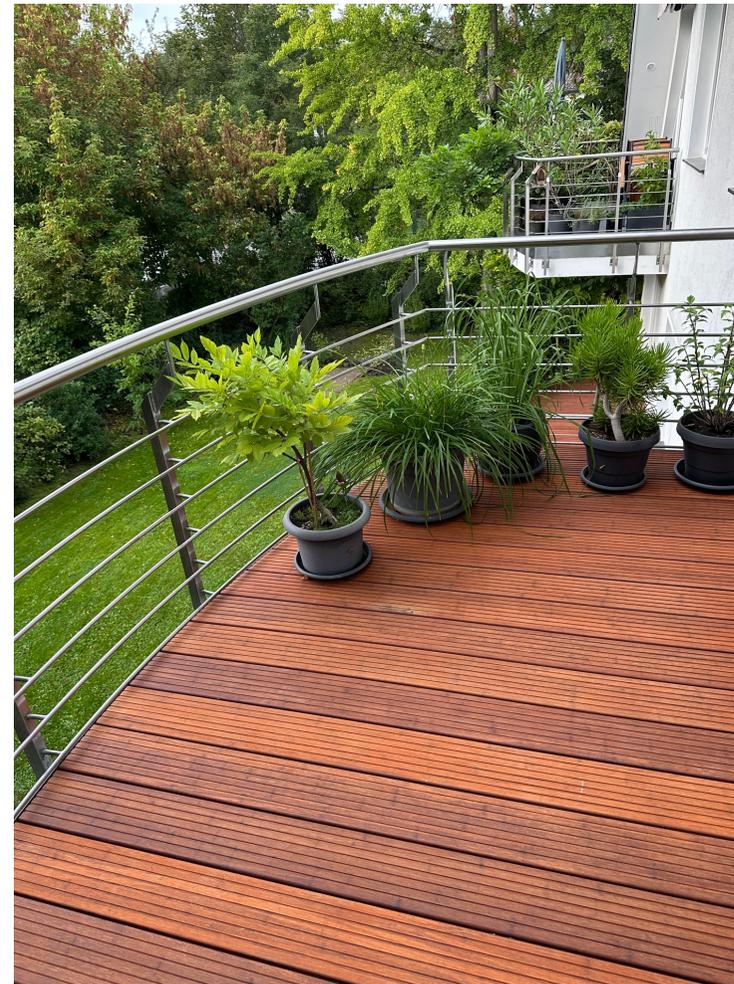
- Die moderne Einbauküche mit nahezu allen üblichen Geräten inspiriert nicht nur zum Kochen; sie ist "Prosecco-Anstoßort" wenn liebe Gäste kommen, "gesprächs-offen" im wahrsten Sinne des Wortes, hell und freundlich und ein absolutes Raumwunder.
- Geschirrspüler (Miele), Waschmaschine (Miele), Backofen und separate Mikrowelle (Siemens), Induktions-Kochfeld, Apotheken-Auszüge und eine tricky Steckdosen-Anordnung befinden sich unter einer hochwertigen schwarzen Granit-Arbeitsplatte.

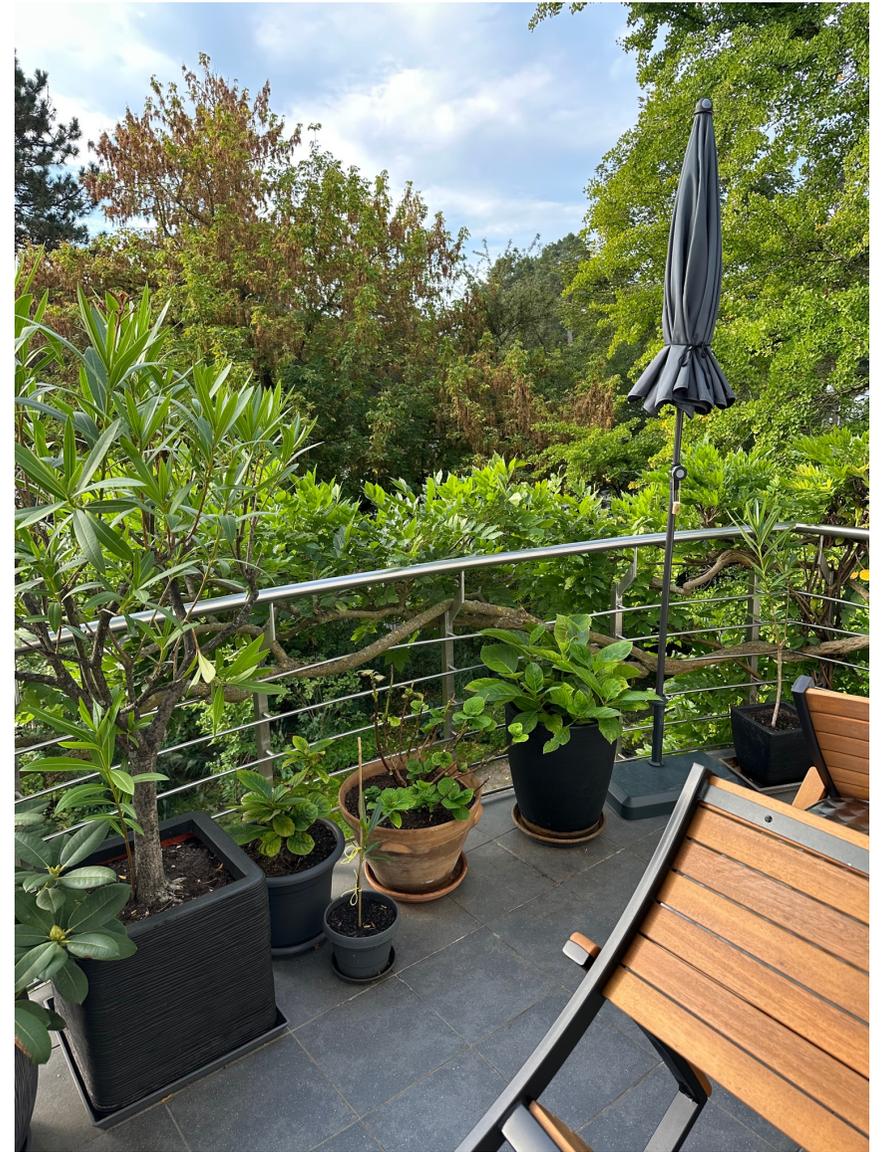


Es ist die Sichtweise eines jeden Einzelnen, ob man zwei Terrassen braucht! Wir sagen ja!



Beide Sonnenterrassen sind südwärts ausgerichtet und vom Wohnraum aus zu betreten. Natürlich mit elektrischen Markisen und dem berühmten Blick ins Grüne!





**Selbst im Winter ändert sich kaum der Blickwinkel.
Er ist nur geheimnisvoller. Und ruhig. Einfach nur schön!**



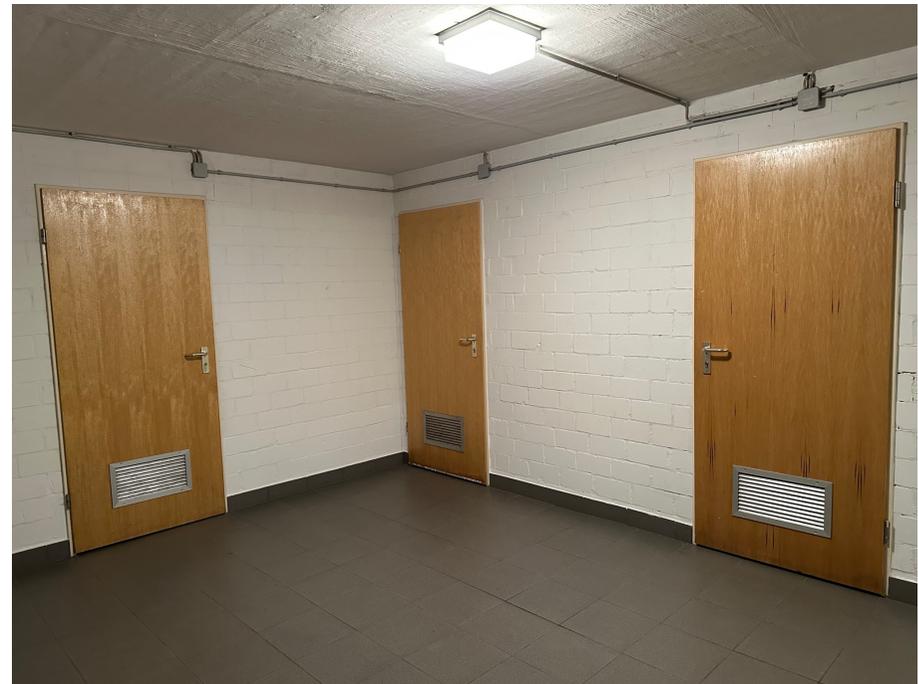
Obwohl in nur 8 Minuten vom berühmten Kurfürstendamm entfernt, finden Sie hier die Ruhe und Beschaulichkeit, die man in Berlin kaum vermutet; und dies in einer sehr angenehmen und zurückhaltenden Vornehmheit.

Auch das lässt tief blicken – vom Schlafräum aus!



Ein Stellplatz mit eigener Wall-Box gehört heute einfach zum modernen und nachhaltigen Wohnen dazu. Bitte sehr!

Abstellen? Lagern? Basteln? Ein großzügiger Kellerraum bedarf eigentlich keiner Erwähnung; wir wollen es dennoch tun. Weil unverzichtbar für alles Verzichtbare. Oder?



Alles in Allem und zu guter Letzt – Qualität wohin man auch schaut!

- Ca. 142 m² Gesamt Wohn-/Nutzfläche
- 1 großer Wohnbereich, ca. 60 m² , Parkettboden
- 3 Schlafräume, Parkettboden
- 2 große Balkonterrassen (SNR*), Südausrichtung mit Markisen
- 1 Gästebad / WC mit ebenerdigem Duschbereich (Handbrause, Regenbrause)
- 1 luxuriöses Masterbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Duschbereich mit Hand- und Regenbrause, WC, Spind für Waschmaschine und Trockner.
- Hauswirtschaftsraum in hinterer Diele (2)
- Schlafräum mit großem Einbauschränk und Klimaanlage
- Moderne und offene Einbauküche allen Geräten inkl. Waschmaschine
- Diele (1) mit Garderobenschränk
- Downlights in allen Räumen
- Echtholzparkett, hochwertige Wand- u. Bodenfliesen, Edle Sanitärobjekte von Keramag, Duravit und Steinberg (Armaturen)
- PKW-Stellplatz (SNR* in Wohn- / Nutzflächenberechnung nicht enthalten)
- Fahrradabstellflächen
- Eigene Ladestation (Wallbox) für E-PkW
- Großer Abstellraum im Keller
- Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen etc. fußläufig erreichbar
- Grunewald und Forsthaus Grunewald in unmittelbarer Nähe
- Bus 249, 115, X10
- Gas-Zentral-Heizung (Energieverbrauchsausweis: 179,49 kWh (m²*a) F
- Wohngeld monatlich aktuell 1.173,85 Euro
- Kein Makler - Keine Provision!
- Übergabe nach Absprache.
- **Kaufpreis: 1.290.000,00 Euro**

* SNR Sondernutzungsrecht



Besichtigungen auf Anfrage:

Frank Thienel
Goldfinkweg 43
14195 Berlin
Mobil: 0172 931 70 62
f.thienel@thienel-berlin.de

