

A photograph of a bright, modern interior space. A wide staircase with white walls and a glass railing leads up from the left. The floor is made of light-colored wood in a herringbone pattern. On the right, a large white-framed window looks out onto greenery. In the foreground, a brown leather Eames-style chair and ottoman are positioned next to a small round table with books. A large, colorful patterned rug is on the floor. The overall atmosphere is clean and airy.

NICOLE VON KLENCKE

EXPOSÉ

Eigentumswohnung in einer denkmalgeschützten Villa am Hubertussee

Delbrückstraße 12 · 14193 Berlin-Grünwald

UNUSUAL SPACES

BASISDATEN

Objektart

Eigentumswohnung in denkmalgeschützter, freistehender Villa

Wohnfläche

ca. 248 m²

Grundstück

ca. 5.000 m²

Lage im Haus

1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Zimmer

5, davon 2 Schlafzimmer

Bäder

2 Bäder, sowie 2 Gäste-WCs

Verfügbar

Nach Absprache

Kaufpreis

Auf Anfrage

Baujahr

1900, renoviert und erweitert 2023 durch Barkow Leibinger Architekten

Eigentümer im Haus

3

Heizung

Gaszentralheizung

Stellplätze

Doppelcarport bietet ausreichend Platz für 2 SUVs

Energie

Ein Energieausweis ist wegen des Denkmalschutzes nicht erforderlich

Monatliches Hausgeld

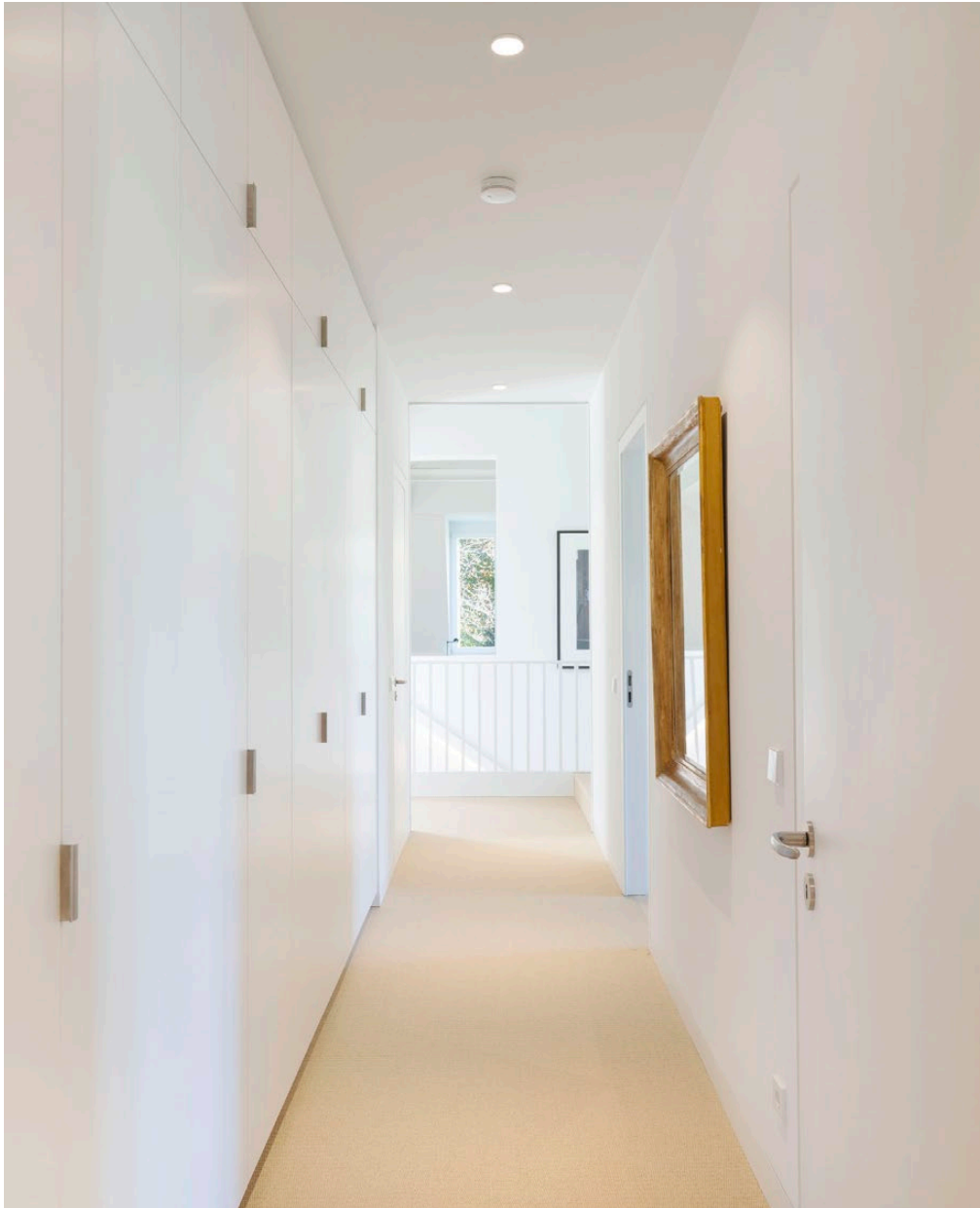
ca. 3.000 €, inkl. Gärtner

Maklercourtage

3,57 % vom Kaufpreis, jeweils vom Käufer und Verkäufer zu tragen, inkl. 19% USt.







DAS ANWESEN

Die Villa wurde 1900 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Sie liegt frei in einem parkähnlichen Garten im Grunewald, mit Blick auf den Hubertussee. 2023 wurde sie von *Barkow Leibinger* Architekten renoviert und erweitert. Dabei wurde im ganzen Haus eine Kernsanierung vorgenommen und der Garten professionell neu gestaltet. Historische Substanz und zeitgemäßer Komfort sind hier selbstverständlich verbunden.

DIE WOHNUNG

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und rund 248 m². Ein neu eingebauter Aufzug erschließt sie bequem.

Im 1. Obergeschoss empfängt Sie ein Entrée mit offener Wohnküche und Wohnbereich. Der Fischgrät-Parkettboden, hohe Räume und große Fenster schaffen Weite und Licht. Ein offener Kamin setzt den Wohnbereich in Szene. Die Maßküche aus geräucherter Eiche ist hochwertig ausgestattet. Zwei Terrassen, nach Osten und Westen ausgerichtet, erweitern den Wohnraum nach draußen. Ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Gäste-WC komplettieren die Etage.

Das neu gestaltete Dachgeschoss bietet einen großzügigen Wohnbereich unter offenem Dachstuhl mit weiterem Kamin und Balkon. Dazu gehören ein zweites Schlafzimmer, Bäder, die Sauna, Wirtschaftsraum und separate Waschkammer. Bei der Renovierung wurden in allen Zimmer im Dachgeschoss sowie im Hauptschlafzimmer im 1. Obergeschoss hochwertige, moderne Einbauklimaanlagen neu installiert. Der Blick geht über den Garten bis auf den See.



AUSSTATTUNG

- Zwei Kamine
- Zwei Terrassen und Balkon im Dachgeschoss
- Maßküche von *Max Ratjen* aus geräucherter Eiche mit hochwertigen Einbaugeräten von *Gaggenau*
- Sauna
- Hochwertige, moderne Einbauklimaanlagen in allen Zimmern im Dachgeschoss, sowie im Schlafzimmer im 1. Obergeschoss
- Wirtschaftsraum und separate Waschkammer
- Keller
- Neu eingebauter Aufzug
- Gaszentralheizung
- Doppelcarport für zwei große Fahrzeuge

GARTEN UND SEE

Vom Grundstück aus haben Sie direkten Zugang zum Hubertussee und zu einem Uferweg.

LAGE

Grunewald zählt zu den begehrtesten Villenlagen Berlins. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Villen, viel Grün und der Nähe zum Grunewald-Forst mit seinen Seen. Die S-Bahn-Station Grunewald liegt in der Nähe, und über die A100 erreichen Sie die Innenstadt schnell mit dem Auto. Kurfürstendamm, Schloss Charlottenburg und Botanischer Garten sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.





















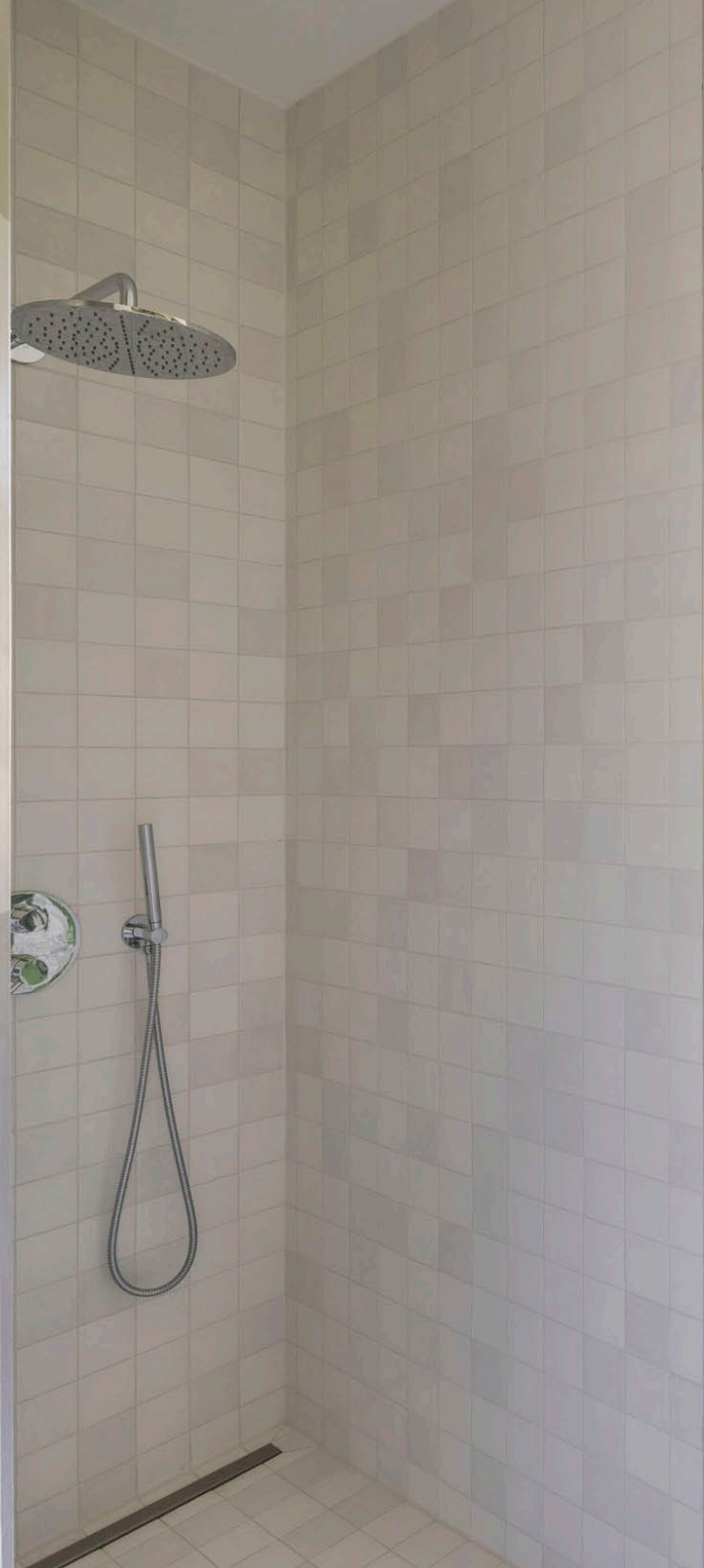








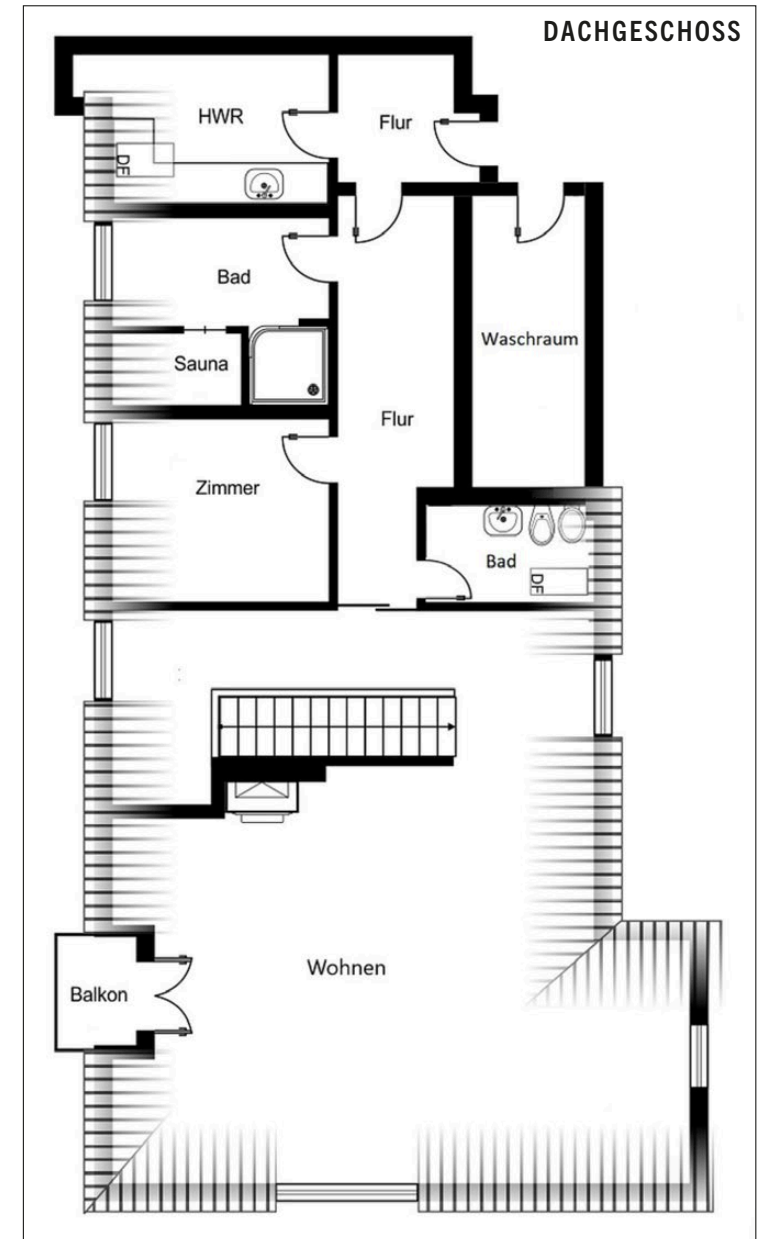
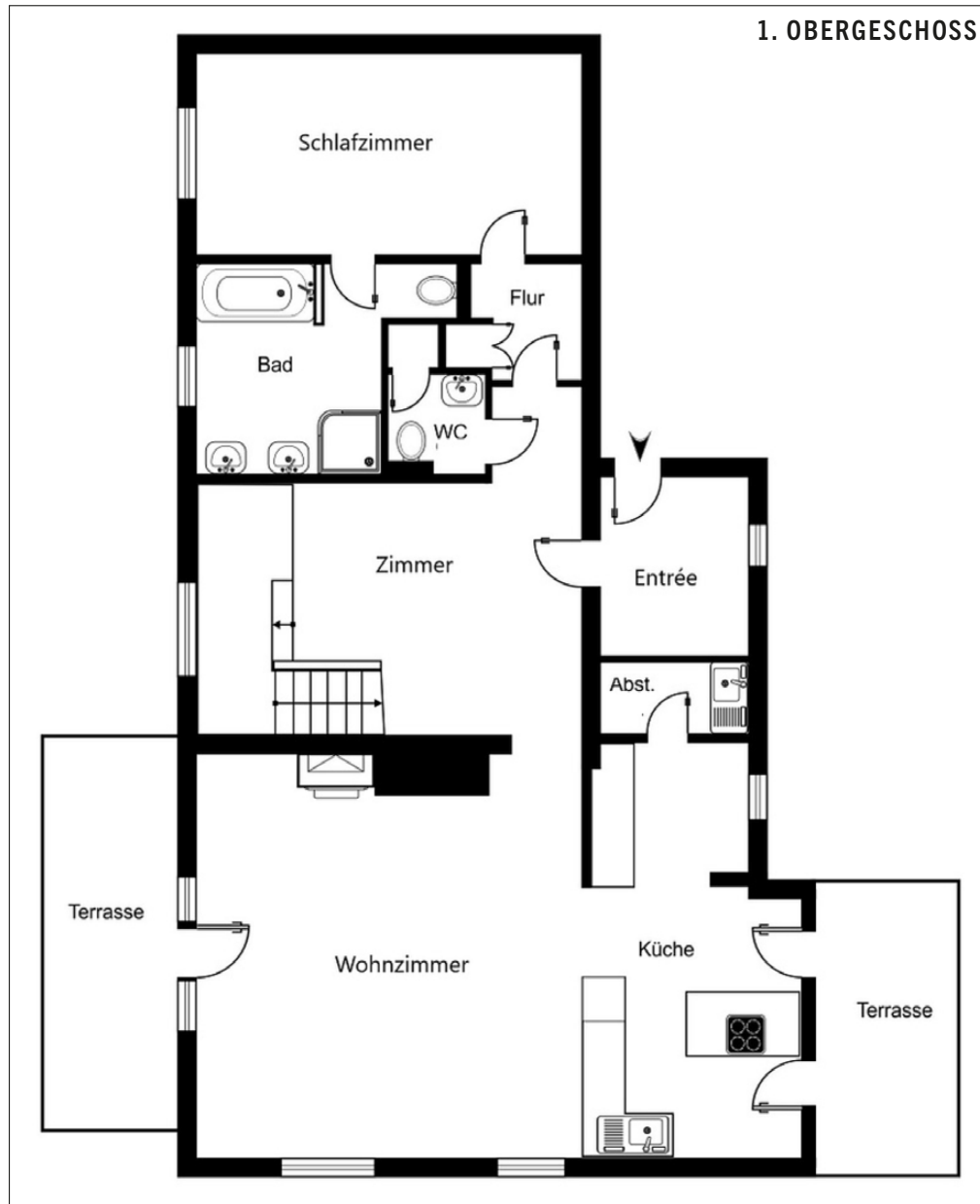




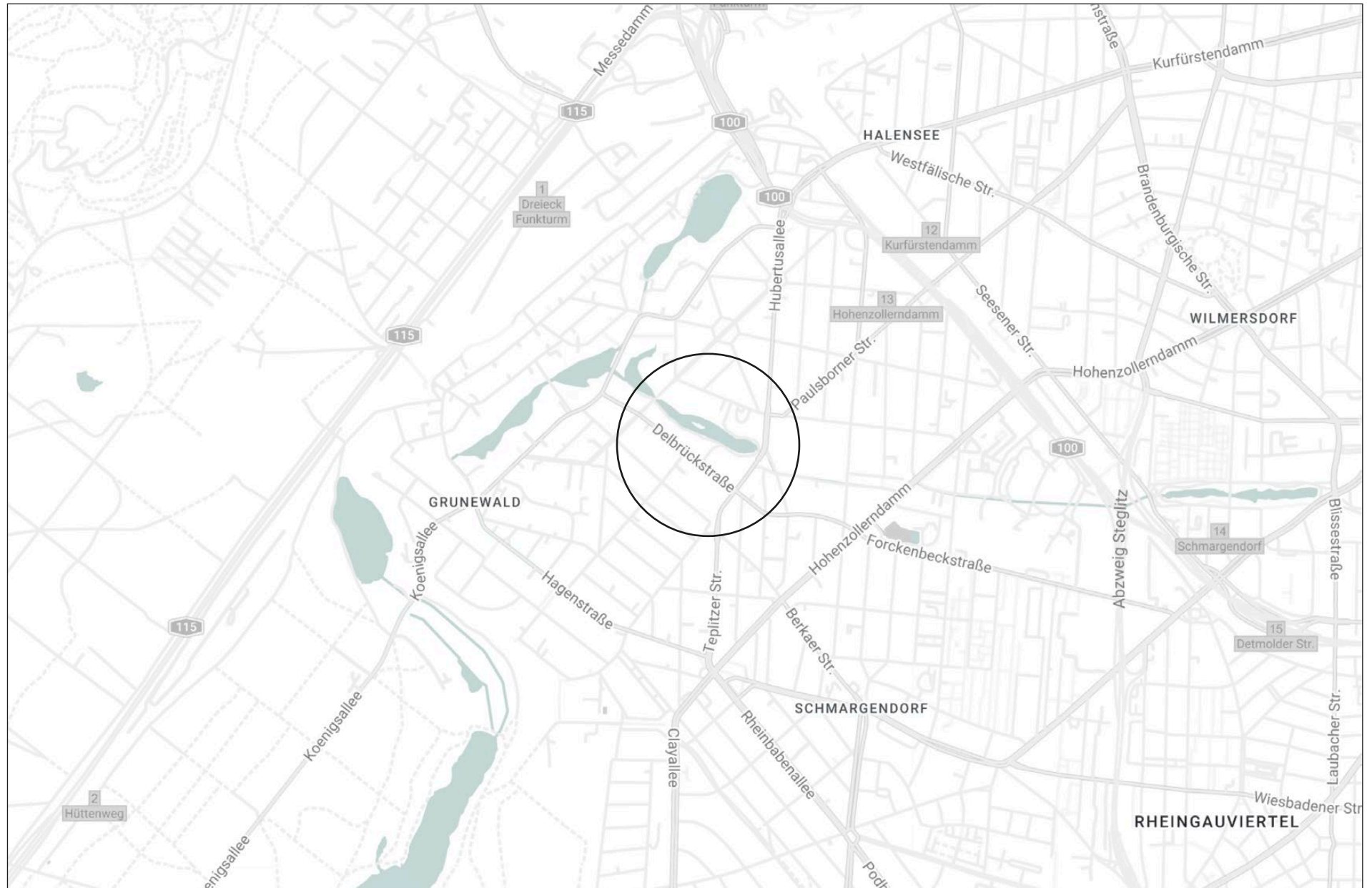




GRUNDRISS



LAGEPLAN



A vibrant, sunlit landscape featuring a variety of trees with green and yellowing foliage. In the foreground, a large, dense bush with bright yellow-green leaves is prominent on the left. The middle ground shows a grassy slope with several large, mature trees. In the background, a small, rustic house with a dark roof is visible through the trees. The sky is a clear, pale blue.

NICOLE VON KLENCKE

+49 175 3378047
INFO(AT)VONKLENCKE.COM

UNUSUAL SPACES