K Ü H N O L D

Immobilien GmbH

Immobilien-Exposé

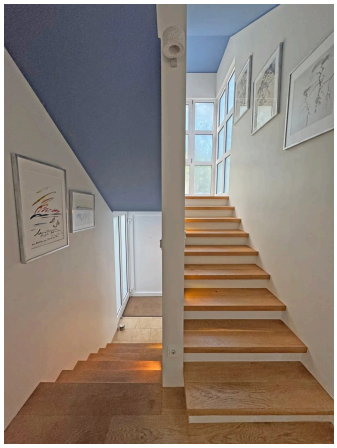
Modernes und durchdachtes Einfamilienhaus mit viel Raum und Licht - PROVISIONSFREI

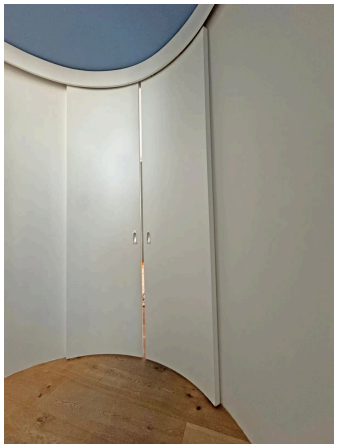
Objekt-Nr. 6450#fnSLd

Haus zum Kauf

in 14193 Berlin







Details

Kamin | Gäste-WC | Sauna

Kaufpreis **2.900.000 €**	Wohnfläche **ca. 228,21 m²**	Zimmer **7**
Nutzfläche **ca. 305,43 m²**	Grundstücksfläche **ca. 1.500 m²**	Kellerfläche **ca. 77 m²**
Verfügbar ab **nach Vereinbarung**	Provisionspflichtig **Ja**	Baujahr **1986**
Zustand **Gepflegt**	Bauweise **Massiv**	Denkmalschutzobjekt **Nein**
Unterkellert **Ja**	Schlafzimmer **5**	Badezimmer **5**
Separate WCs **5**	Balkone **1**	Terrassen **1**
Küche **Einbauküche**	Boden **Parkett**	Kamin **Ja**
Gäste-WC **Ja**	Sauna **Ja**	Käuferprovision **provisionsfrei**

Beschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein modernes Einfamilienhaus, das durch die große Anzahl an Fenstern helle Räume und eine angenehme, freundliche Atmosphäre bietet. Kleine Erker mit bodentiefen Fenstern wirken wie kleine Wintergärten und verleihen den Räumen eine besondere Großzügigkeit.

Das Haus ist auf vier Ebenen aufgeteilt und wurde ganz auf das Familienleben ausgerichtet. Auf rund 228 m² oberirdischer Wohnfläche sowie insgesamt ca. 305 m² Wohn- und Nutzfläche inklusive des vollständig ausgebauten Untergeschosses finden sich großzügige Gemeinschaftsbereiche ebenso wie individuelle Rückzugsorte. Jede Etage bietet ihren eigenen Charakter und verfügt über entsprechende Bäder und private Bereiche.

Das Erdgeschoss bildet mit seinem großzügigen Wohn- und Essbereich, Kamin und offener Küche das Herz des Hauses. Ergänzt wird es durch ein separates Büro, Gäste-WC, einen Eingangsbereich mit Einbauschränken sowie eine rund 35 m² große Terrasse.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Kinderzimmer, davon eines mit eigenem Duschbad en suite, sowie ein großzügiges Familienbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken.

Das Dachgeschoss bietet mit Schlafzimmer, eigenem Bad und Balkon einen privaten Rückzugsbereich.

Das vollständig ausgebaute Untergeschoss verfügt über einen Fitnessraum mit Sauna und großer Dusche, ein Gästeschlafzimmer mit eigenem Duschbad, einen Hauswirtschaftsraum sowie die Räume für Heizung und Hausanschlüsse.

Das Haus steht auf einem rund 300 m² großen Grundstück im Sondereigentum und ist Teil einer insgesamt ca. 1.200 m² großen, gemeinschaftlichen Gartenfläche mit der benachbarten Villa. Da diese von den Nachbarn nur wenig genutzt wird, bietet der Garten im Alltag ein sehr großzügiges und privates Wohngefühl. Gleichzeitig wird die Pflege der großen Grünfläche von einem Gärtner durchgeführt und gemeinschaftlich getragen – viel Garten, viel Privatsphäre und weniger Aufwand.

Insgesamt 3 Autos können auf dem Grundstück parken. E-Autos werden mit einer 400-Volt-Ladesäule "betankt".

Die Lage verbindet Ruhe mit hervorragender Alltagstauglichkeit: Schulen, Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, ohne dass man von der Infrastruktur etwas mitbekommt.

Das Haus wurde 1986 erbaut, die Heizung 2005 erneuert und 2012 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem sämtliche Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen, Fenster, Bodenbeläge und Putz erneuert.

Ausstattung

ca. 228 m² oberirdische Wohnfläche
ca. 305 m² Wohn- und Nutzfläche inklusive Untergeschoss
Fußbodenheizung
Kamin
Alarmanlage
Wasser-Entkalkungsanlage
vollständig ausgebautes Untergeschoss
Fitnessraum mit Sauna und großer Dusche
mehrere Bäder
ca. 35 m² Terrasse

Balkon
Einzelgarage
Stellplätze für zwei weitere Fahrzeuge vor der Garage
E-Ladesäule mit 400 Volt Ladekapazität
großzügige gemeinschaftliche Gartenfläche

Lage & Umgebung

14193 Berlin

Das Haus beifndet sich in bester Grunewaldlage in einer unbefahrenen Seitenstraße.
Fußläufig ist das Nachversorgungszentrum ROSENECK in 3 Gehminuten schnell erreicht.
Von hier aus starten auch die Buslinien 115, 186, 249, M29 und X10er, die einen schnell zum Kurfürstendamm, nach Steglitz oder Zehlendorf sowie zum S-Bahnhof Grunewald bringen. Dem ROSENECK schließt sich über die Hundekehlestraße der Stadtteilkern der Gemeinde Schmargendorf an, welcher über viele Geschäfte, Arztpraxen und Restaurants verfügt.
Ebenfalls fußläufig ist der Tennis-Club BlauWeiß in 5 Gehminuten erreicht. Direkt dahinter beginnt der Grunewald mit dem Grunewaldsee und dem Jagdschloss Paulsborn. Der Berliner SC ist auf dem Hubertus-Sportplatz zu Hause, den man mit dem Fahrrad in unter 5 Minuten erreicht.

Nur wenige Fahrminuten entfernt befinden sich sehr viele Kindergärten, Grundschulen und Oberschulen, hervorgehoben seien die Berlin International School (BIS) und das Graue Kloster.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr
1986

Energieausweistyp
Verbrauch

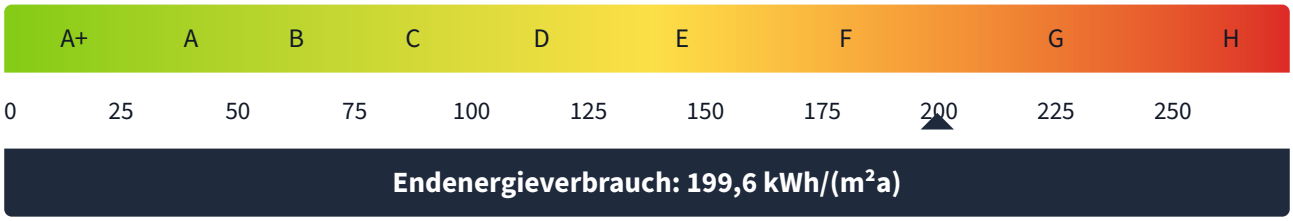
Endenergieverbrauch
199,6 kWh/(m²a)

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

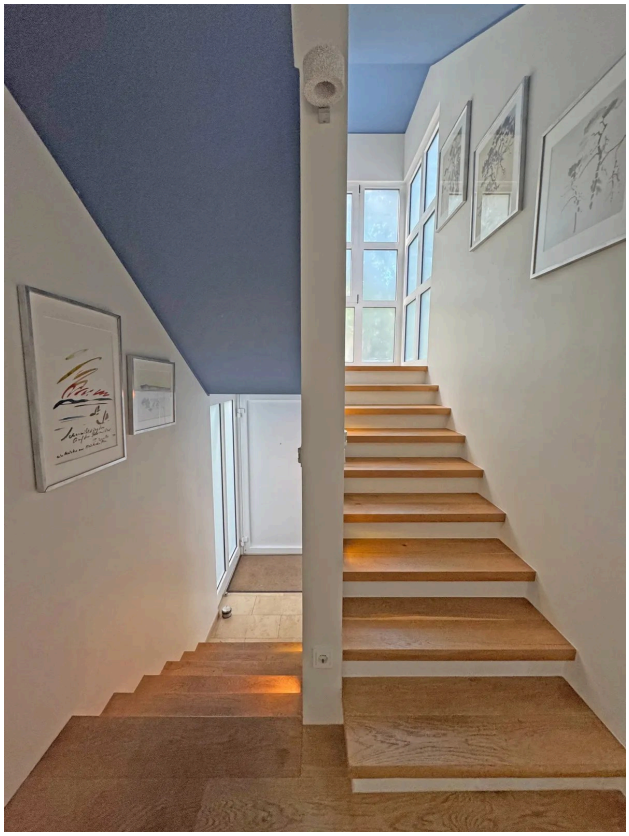
Heizungsart
Zentralheizung

Denkmalschutzobjekt
Nein





Gartenblick (KI)



Eingang und Treppenhaus



Zugang zum Erdgeschoss



Wohnzimmer im Kamin



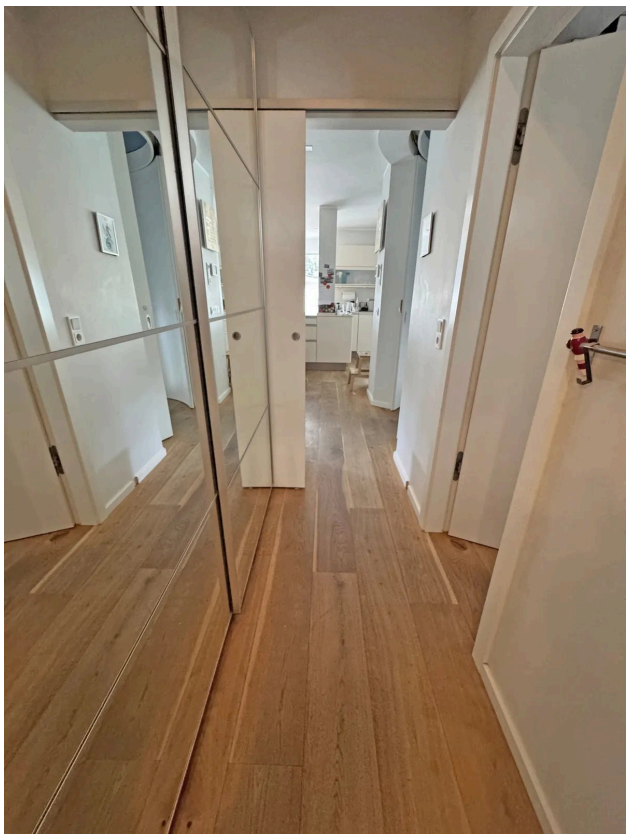
Blick in die offene Küche



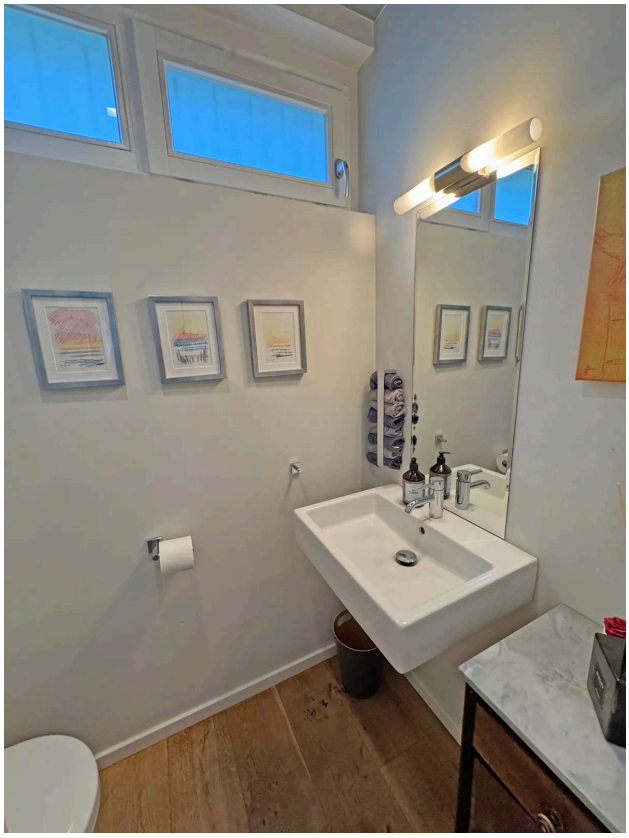
Chill-Area



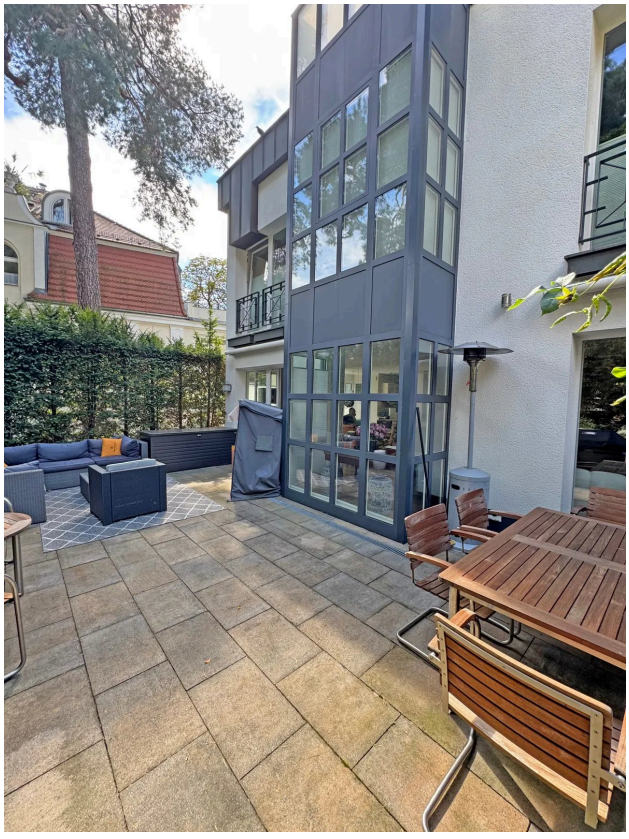
Wohnzimmer



Flur im EG mit Garderobe



Gäste WC Erdgeschoss



Terrasse



Treppenhaus ins 1. OG



Schiebetür im 1. OG



3. Kinderzimmer mit Bad en suite



Bad en suite



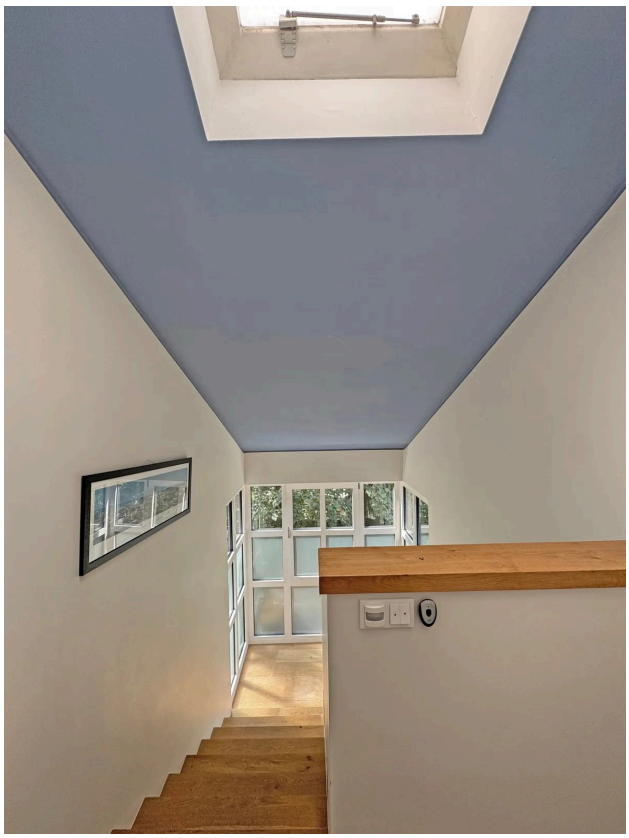
Kinderzimmer (1 von 2)



auch großes Bad 1. OG



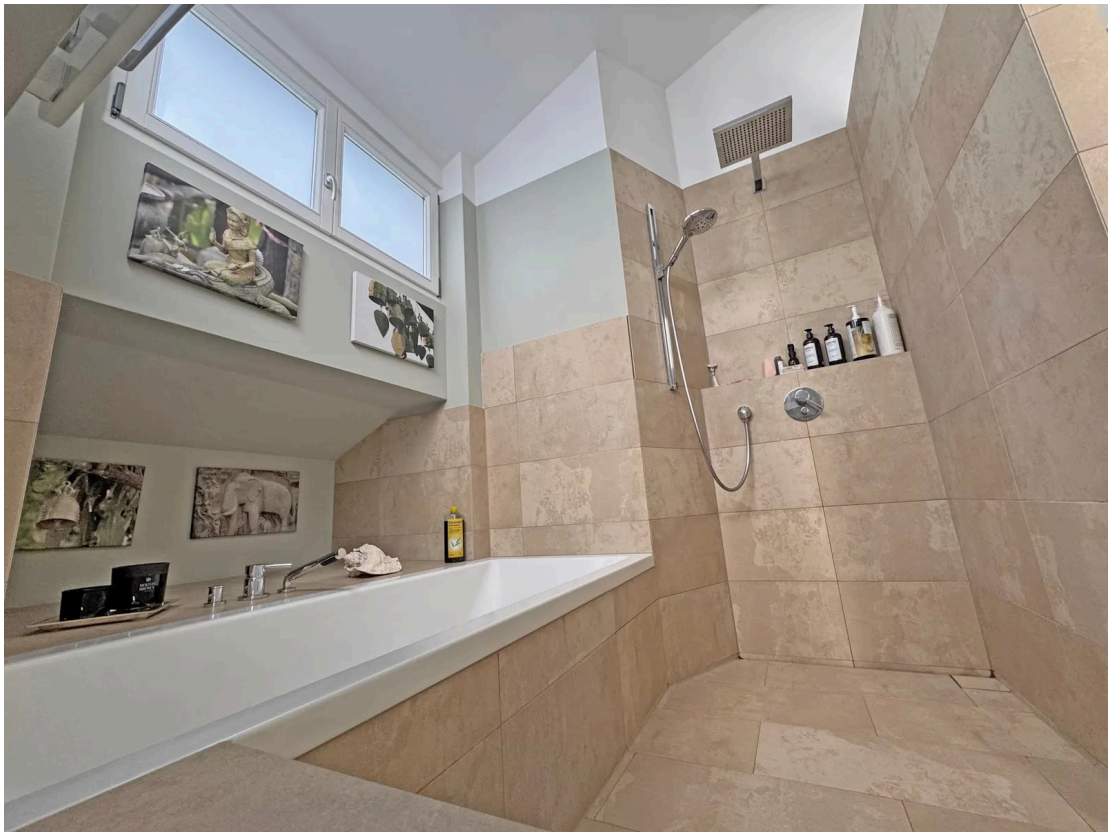
großes Bad 1. OG



Treppenhaus in DG mit Oberlicht



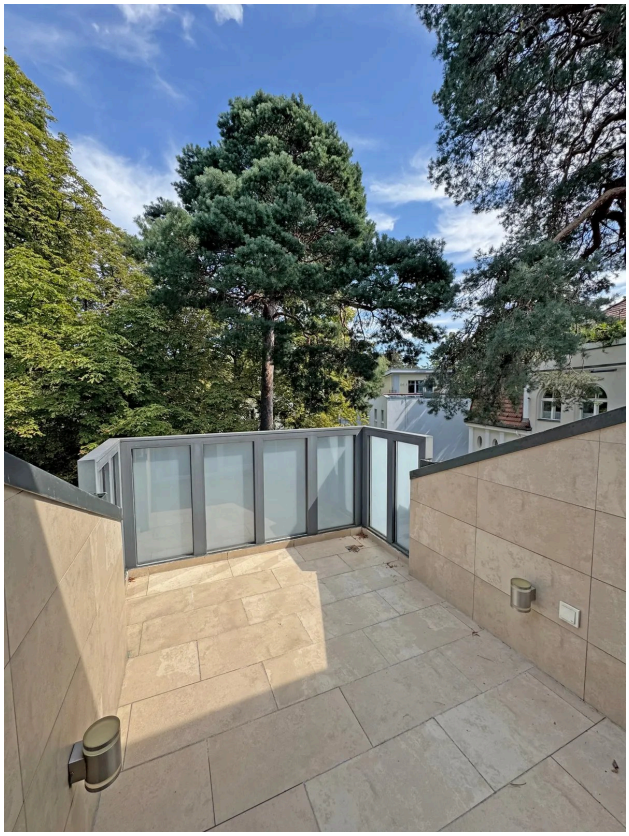
Schlafzimmer KI



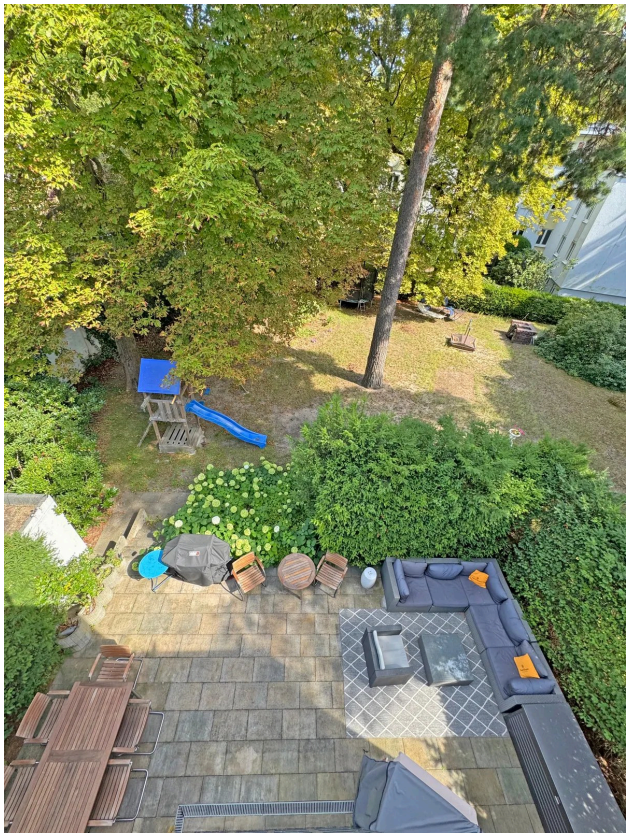
... mit Dusche und Badewanne



Elternbad DG...



Balkon im DG



Blick vom Balkon



Gästezimmer im Untergeschoss mit...



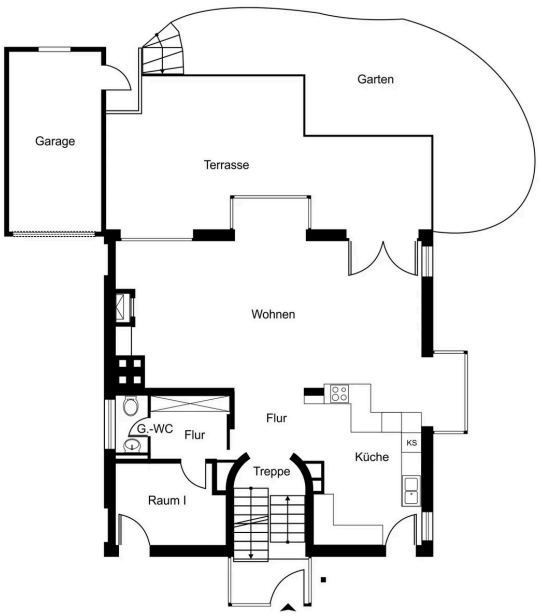
...eigenem Duschbad



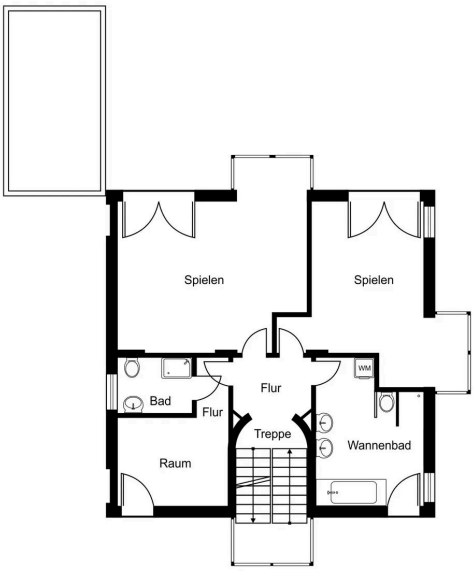
Fitnessraum mit Sauna...



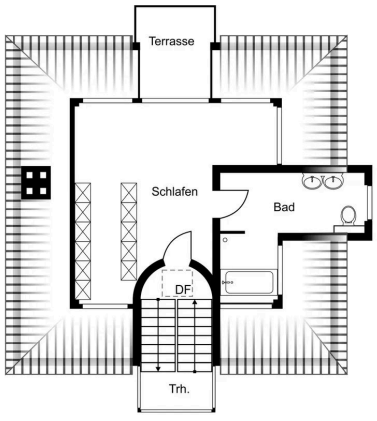
...und Duschbad für zwei !



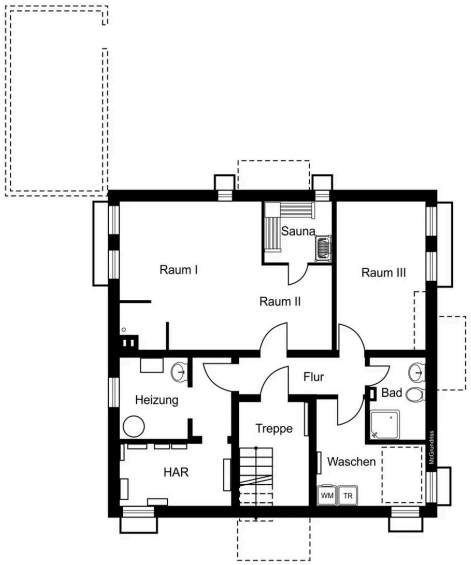
Grundriss EG_2026



Grundriss_1.OG_2026



Grundriss DG_2026



Grundriss KG_2026



Wohnzimmer mit Kamin und großer Terrasse (KI)

Kontakt

Kühnold Immobilien GmbH

Miquelstr. 7

14199 Berlin

Telefon: +49 30 89702847

E-Mail: kontakt@kuehnold-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Dirk Kühnold

Impressum

www.kuehnold-immobilien.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.kuehnold-immobilien.de

Diese Immobilie online

www.kuehnold-immobilien.de/immobilie/modernes-und-durchdachtes-einfamilienhaus-mit-viel-raum-und-licht-provisionsfrei

