

\*\*\* Bestlage Grunewald - Terrassentraum mit direkten Seezugang und 4.650qm Sonnengrundstück\*\*\*



Objektkennung 5052  
14193 Berlin

**CityHyp Bank- und Immobilienconsulting GmbH**  
Niederlassung Berlin  
Kurfürstendamm 190-192, 10707 Berlin

## Eckdaten

Objektart	Terrassenwohnung
Baujahr	1981
Lageart	A-Lage
Lageart	Wohnlage
Kaufpreis	568.000,00 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4.400,00 €
Wohngeld	537,00 €
Wohngeldzusatz textuell	Nebenkostenvorauszahlung zzgl. mtl. € 130,00 Heizkosten

Garagen Kaufpreis	0,00 €
Etage	2
Wohnfläche	ca. 129 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Ja
Stellplatztyp	Tiefgarage
Anzahl Zimmer	3
Qualität Zustand	sehr gut
Keller	Ja
Verfügbar ab	01.10.2012

## Provision

7,14% inkl. 19% MwSt.

zahlbar und fällig nach Abschluss des Kaufvertrages  
durch den Käufer. Es gelten unsere Allgemeinen  
Geschäftsbedingungen

## Objektbeschreibung

Das rechteckig geschnittene Grundstück mit ansprechend gestaltetem Garten und mit direkten Seezugang, ist mit einer freistehenden modernen Mehrfamilienvilla bebaut. Das gesamte Anwesen wird bis Ende 2013 im Gemeinschaftseigentum saniert. Zum Verkauf steht die in der Zweiten Etage befindliche großzügig geschnittene Terrassenwohnung. Insgesamt 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einer Ebene und könnten mit der Nachbarwohnung (96m<sup>2</sup> Wfl.) zu einer großen Einheit mit 225qm zusammengelegt werden .

Die Gesamtgröße des Grundstückes beträgt ca. 4.650 m<sup>2</sup>. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig und fällt vom Niveau der Wallotstraße zum Ufer des Halensees hin annähernd gleichmäßig ab. Die das Gebäude umgebende Freifläche verfügt über einen großen Baumbestand und ist parkartig angelegt. Das Ufer vom Halensee ist befestigt, ein Steg ist vorhanden.

## Lage

Das Grundstück befindet sich in exklusiver, ruhiger Wohnlage im Ortsteil Grunewald. Das direkte Umfeld ist durch herrschaftliche Villen und großzügige Einfamilienhäuser geprägt. Der nahegelegene Kurfürstendamm ist in wenigen Minuten gut erreichbar.

Die Nähe zum Berliner Forst Grunewald und zur Grunewaldseen-Kette bietet Ihnen eine Vielzahl von Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Badestrände, Yacht -und renommierte Tennisclubs heißen Sie hier herzlich willkommen.

Auch die Stadtautobahn A100 ist in wenigen Autominuten erreichbar.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vor drei Jahren komplett um-und völlig neu ausgebaut mit Landhausdielen – Parkett, Badezimmer und Gäste-WC sowie Küche erneuert, inklusive der entsprechenden Malerarbeiten. Die Wohnung wird voraussichtlich im September 2012 frei und vom Eigentümer nochmals malerisch komplett überarbeitet, ebenso wie das Parkett.

Das Haus verfügt komplett über eine Fußbodenheizung. Die großen Fensterflächen sind mit einer Dreischeibenverglasung ausgestattet. Das Haus verfügt über eine Tiefgarage sowie zum Halensee hin gelegen über ein vollverglastes Schwimmbad mit Saunabereich.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1981 errichtet und verfügt über sechs Grundriss - Ebenen. Im Bereich der Ebene „0“ befinden sich das Schwimmbad mit Sauna. Insgesamt befinden sich im Gebäude 16 Wohneinheiten in gehobener Ausstattung



Terrassenblick



Halensee



Hausansicht



WE 09, Wohnzimmer

Wohnraum



Wohnen 2



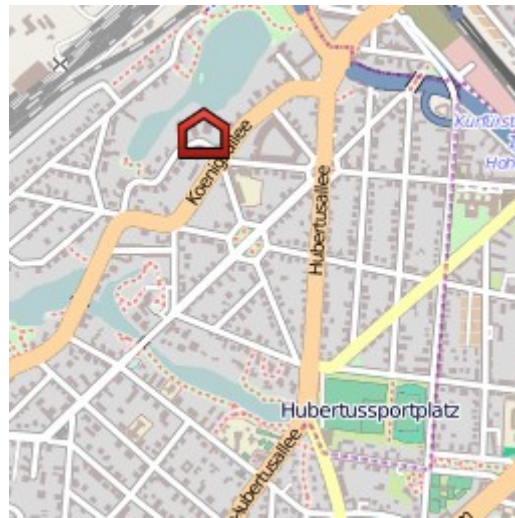
Schlafen



Badezimmer



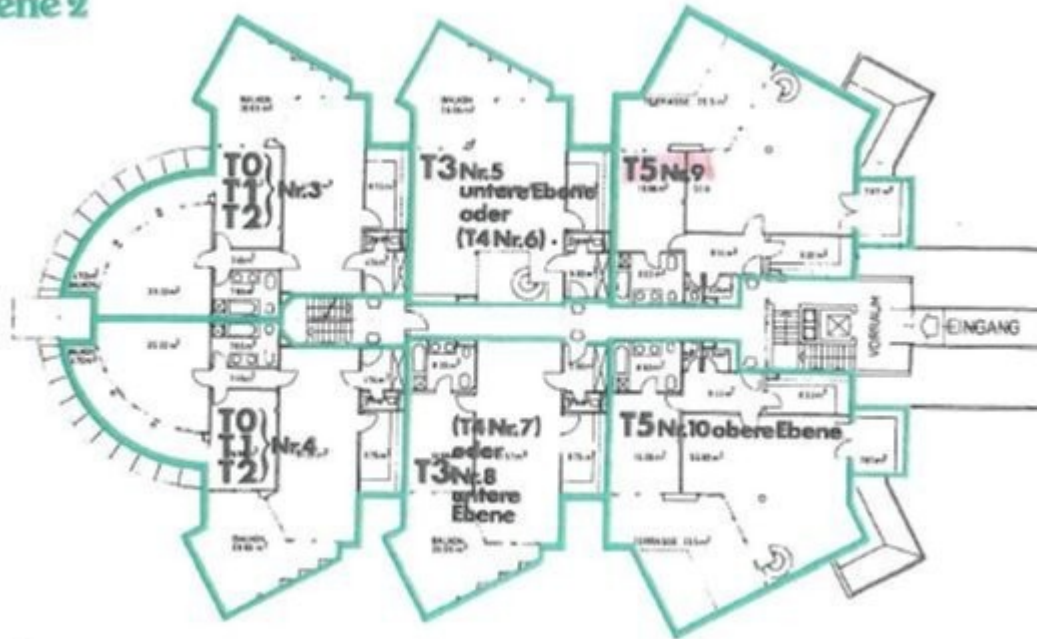
Gäste-WC



Mikro-Ansicht



## Ebene 2



Grundriss

## PROVISION

Unsere Courtage beträgt, falls nicht individuell vereinbart, 7,14 % des Verkaufspreises (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) und ist bei Kaufvertragsabschluss vom Käufer an uns zu zahlen. Bei Einräumung eines Vorkaufsrechts, Ankaufsrechts, Erbbaurechts, Miete oder Pacht gelten die ortsüblichen Provisionsätze als vereinbart. Der Empfänger geht bei Annahme unserer Angebote mit uns einen Maklervortrag ein. Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte haftet der Empfänger für unsere Provision. Für die Weitergabe der von dem Eigentümer erlangten Informationen wird keine Haftung übernommen. Eine Prüfungspflicht wird ausgeschlossen. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und ohne Gewähr – Zwischenverwertung vorbehalten. Nebenabreden oder Sondervereinbarungen sind erst nach schriftlicher Bestätigung wirksam.

## COMMISSION

Our commission is 7.14 % (including sales tax) of the purchase price, to be paid directly after the signing of the purchase contract, by the buyer, unless otherwise negotiated. In granting a right of first refusal, a purchase right, leasehold, rental or lease the customary commission rates are agreed to. By accepting our offers the recipient agrees to a brokerage contract with us. Offers and information are intended only for the recipient. On disclosure to third parties, the recipient is responsible for our commission. We are not liable for the transmitted information obtained from the owner. A duty to audit the information is excluded. Our offers are binding and subject to change – subject to prior utilization. Side agreements or special arrangements are valid only after written confirmation.

## RECHTSHINWEIS

### § 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### § 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

### § 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### § 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### § 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### § 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### § 7 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hier von nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.