Grunewald

# HAUS LINDENGRÜN



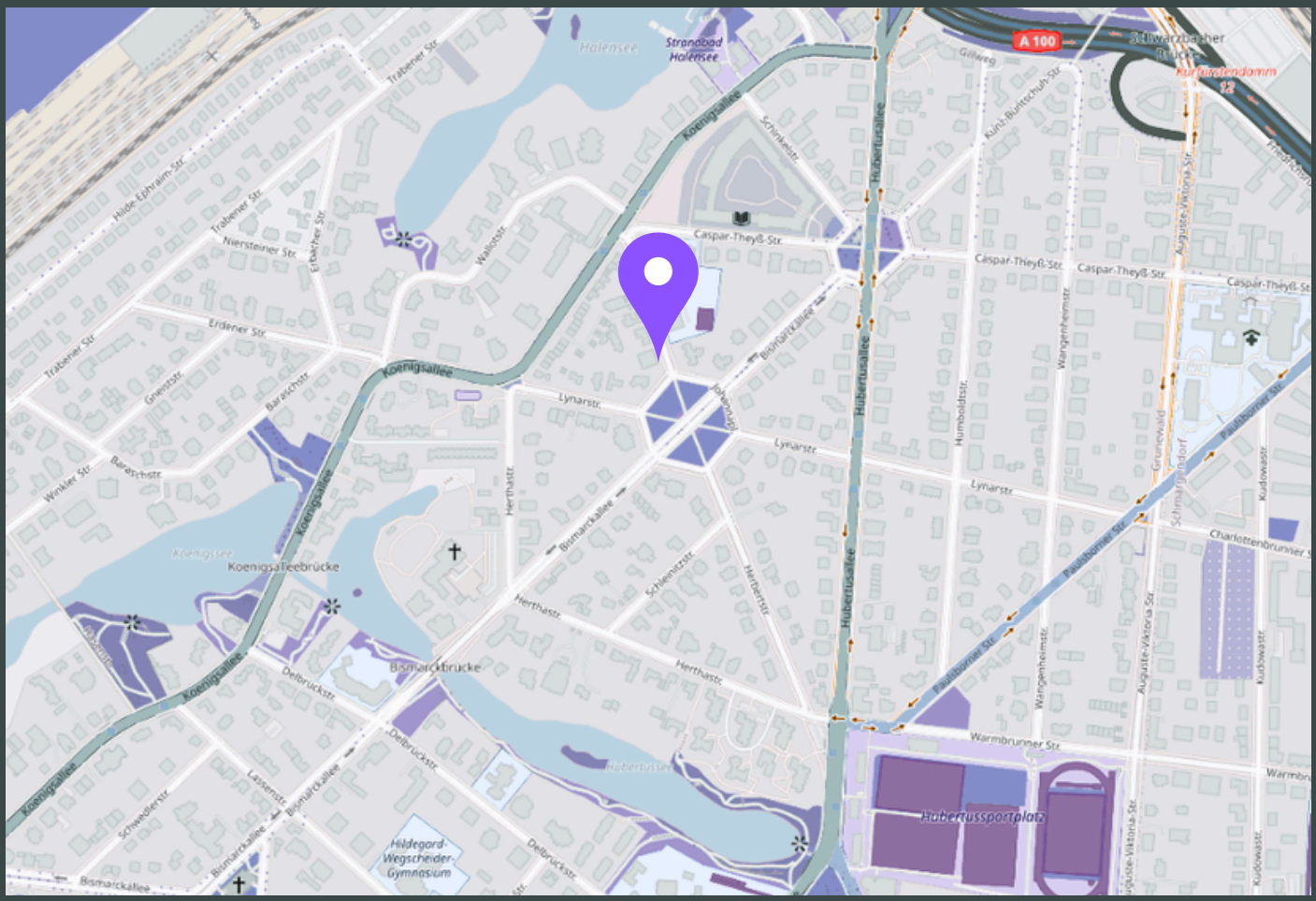

HERBERTSTRASSE 1E
BERLIN – GRUNEWALD

# DIE LAGE

Im Grunewald gelegen und doch nur einen Katzensprung von der City-West und dem Kurfürstendamm entfernt:
Für Kosmopoliten mit Stil, die Ruhe suchen, ist dieses Luxusdomizil das perfekte Zuhause.

Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Hochparterre eines klassizistischen Stadtpalais und verbindet großbürgerliche Großzügigkeit mit zeitgemäßem Komfort.

HAUS
LINDENGRÜN




Die Herbertstraße ist nach dem ältesten Sohn Otto von Bismarcks benannt. Dank der Beschränkung auf Tempo 30 ist sie eine ausgesprochen ruhige Wohnadresse..

Der angrenzende Johannaplatz, eine wunderschöne sechseckige Gartenanlage von 1890 mit uralten Buchen und Eiben, prägt das grüne, herrschaftliche Umfeld. Der S-Bahnhof Halensee und die Einkaufsmöglichkeiten am Kurfürstendamm sind in wenigen Minuten erreichbar.

HAUS
LINDENGRÜN





HAUS LINDENGRÜN

# DER GARTEN



Nach Südwesten ausgerichtet und rund 80 m² groß, ist die Terrasse eine private Bühne im Grünen. Der parkartige, nahezu uneinsehbare Garten mit altem Baumbestand schenkt eine Ruhe, die man mitten in Berlin kaum für möglich hält – eine echte Seltenheit in dieser Lage.



# DAS HAUS

Das klassizistische Bauwerk wurde 2012 nach einem Entwurf des renommierten Berliner Architekturbüros Petra und Paul Kahlfeldt errichtet und nimmt lokaltypische Stilelemente gekonnt auf. Klappläden und teils bodentiefe Fenster akzentuieren die schneeweiße Fassade und erinnern an Schinkels Neuen Pavillon beim Charlottenburger Schloss. Den noblen Eingangsbereich prägt ein Portikus mit Eckpfeilern und dorischen Rundsäulen.



Rückwärtig, nach Südwesten hin, liegt die großzügige, nicht einsehbare Terrasse, von der aus man das tiefe, inzwischen schön eingewachsene Gartengrundstück von rund 2.022 m² überblickt. Ein Vorgarten schirmt zusätzlich zur Straße hin ab.

HAUS
LINDENGRÜN

# Daten & Fakten

| | |
|---|---|
| Objekt | Elegante Hochparterre-Etagenwohnung (Weiterverkauf) |
| Adresse | Herbertstraße 1e, 14193 Berlin-Grunewald |
| Baujahr | 2012 |
| Entwurf | Architekturbüro Petra und Paul Kahlfeldt, Berlin |
| Etage | Hochparterre (gesamte Etage) |
| Wohnfläche | ca. 381 $m^2$ |
| Terrasse | ca. 80 $m^2$ |
| Grundstück | ca. 2.022 $m^2$ |
| Zimmer | 6 (Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, 3 Gästezimmer) |
| Schlafzimmer | 4 |
| Bäder | 4, zzgl. Gäste-WC |
| Raumhöhe | bis zu 3,20 m |
| Stellplatz | Tiefgarage |
| Verfügbarkeit | kurzfristig |
| Preis | auf Anfrage |

HAUS
LINDENGRÜN

# DIE WOHNUNG

## Flächenübersicht

| | |
|---|---|
| Halle / Entrée | 38 $m^2$ |
| Wohnzimmer mit Wintergarten | 77 $m^2$ |
| Küche | 25 $m^2$ |
| Arbeitszimmer | 25 $m^2$ |
| Schlafzimmer | 31 $m^2$ |
| Ankleide | 28 $m^2$ |
| Bad en suite | 22 $m^2$ |
| Gästezimmer 1 (mit Gästebad 1, 9 $m^2$) | 27 $m^2$ |
| Gästezimmer 2 (mit Gästebad 2, 7 $m^2$) | 15 $m^2$ |
| Gästezimmer 3 (mit Gästebad 3, 6 $m^2$) | 18 $m^2$ |
| Hauswirtschaftsraum | 9 $m^2$ |
| Flur | 4 $m^2$ |
| Terrasse | 80 $m^2$ |

HAUS
LINDENGRÜN

# Ausstattung im Überblick

Kamin und Fußbodenheizung
Herrschaftliches Entrée mit ca. 38 m² großer Halle
Klimatisiertes Schlafzimmer, Ankleide mit deckenhohen Einbauten
Alarmanlage
Tischlerküche aus Nussbaum mit Gaggenau-Geräten und Kochinsel
Böden aus Naturstein (Bihara-Kalkstein) und Räuchereiche-Fischgratparkett
Stuckprofile, Flügel- und maßgefertigte Schiebetüren
Hochwertige Bäderausstattung (Objekte von Lupi, Armaturen von Dornbracht)
Hauswirtschaftsraum und zahlreiche Wandschränke





Das großzügige Entrée gibt den Kammerton der Wohnung vor: sehr groß, licht und perfekt symmetrisch.



# ENTRÉE



Ein perfekt organisierter Grundriss mit bestechenden Blickachsen und fabelhaften Raumfluchten: Bereits im repräsentativen Foyer erkennt man den diskreten Luxus dieser hellen Wohnetage an zahlreichen Details.

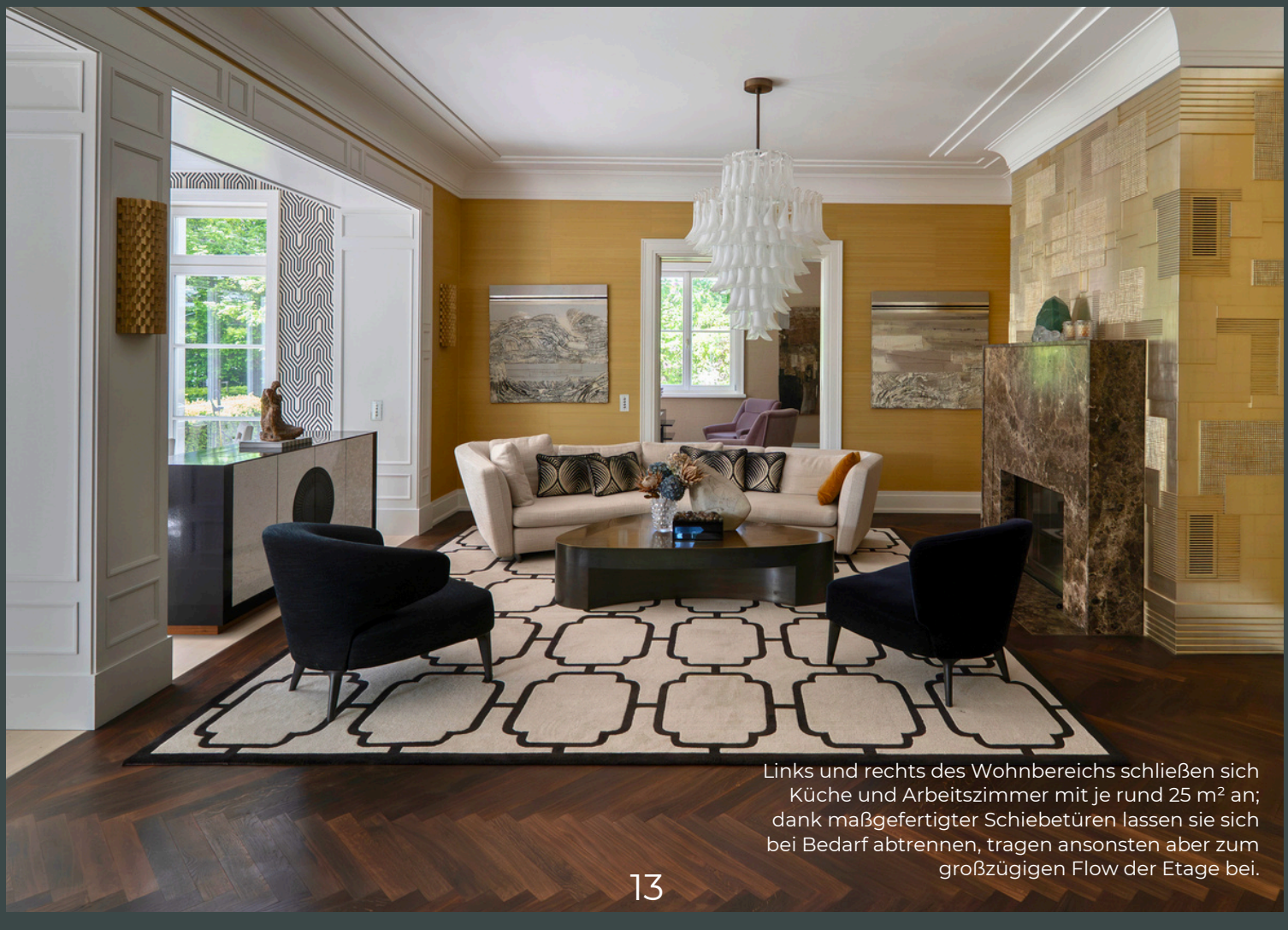
# WOHNZIMMER



Geradeaus betritt man durch eine maßgefertigte Flügeltür die knapp 80 m² große Wohnbühne für Essen und Wohnen, ausgerichtet nach Westen. Klassisches Räuchereiche-Fischgratparkett harmoniert hier mit dem lichten Cremeton des italienischen Bihara-Kalksteins, der im Wintergarten, im Foyer und in der Küche verlegt wurde.



Durch die vielen bodentiefen Fenster und Fenstertüren flutet Licht in die Räume – besonders schön zu genießen im Wintergarten mit Blick über die Terrasse in den großen, nahezu uneinsehbaren Garten, eine echte Seltenheit in dieser Lage.



Links und rechts des Wohnbereichs schließen sich Küche und Arbeitszimmer mit je rund 25 m² an; dank maßgefertigter Schiebetüren lassen sie sich bei Bedarf abtrennen, tragen ansonsten aber zum großzügigen Flow der Etage bei.

# KÜCHE



Die Küche – eine Tischleranfertigung aus Nussbaum mit deckenhohem Stauraum, Auszügen und Kochinsel – ist mit High-End-Geräten von Gaggenau ausgestattet. Ein offener Kamin mit Marmoreinfassung macht den Wohnbereich auch in der kalten Jahreszeit zum Mittelpunkt der Wohnung.











# SCHLAFZIMMER GROSS







Der private Trakt erstreckt sich nach Norden und ist gestaltet wie eine Suite im Luxushotel: Schlafzimmer, Ankleide und ein üppig dimensioniertes Bad umfassen zusammen rund 80 m². Das Schlafzimmer ist klimatisiert.

HAUS
LINDENGRÜN

# ANKLEIDE







Die Ankleide ist ein Raum für sich: Deckenhohe, teils verglaste Schränke bieten reichlich Platz für wirklich alle Kleidungsstücke, während Wandleuchten und ein Mitteltisch die Atmosphäre einer eleganten Boutique schaffen.

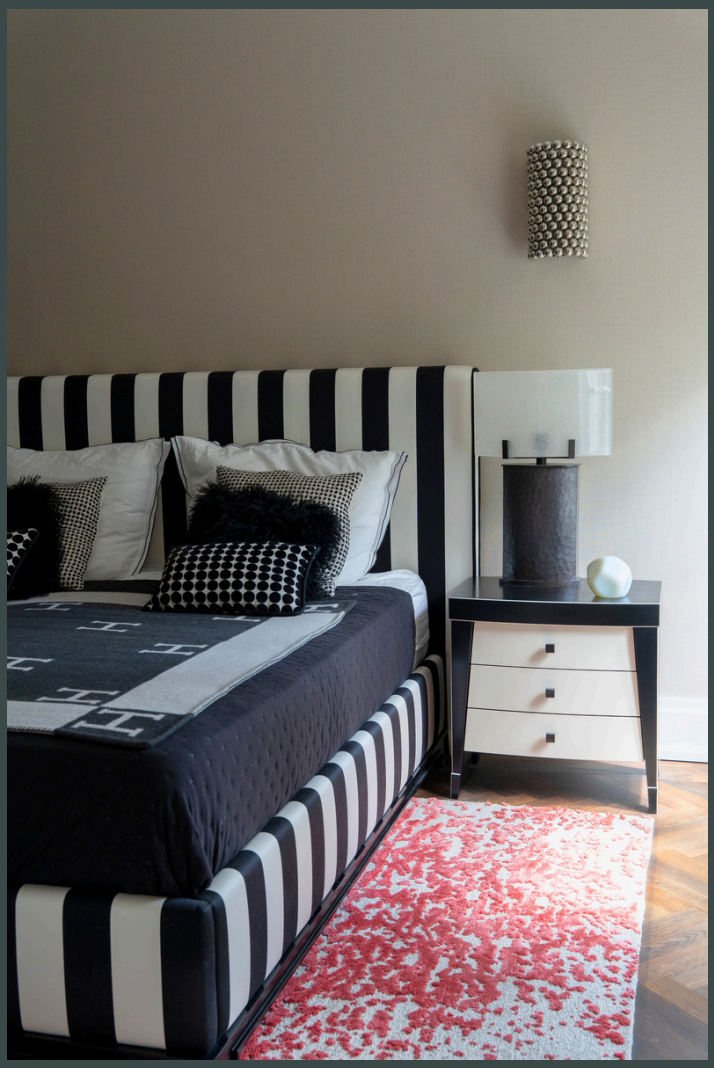




# SCHLAFZIMMER KIND 1



Hell, ruhig und mit eigenem Duschbad: Dieses Zimmer bietet Kindern einen geschützten Rückzugsort mit viel Platz zum Spielen, Lernen und Träumen. Die bodentiefen Fenster mit Gartenblick lassen den Raum großzügig und freundlich wirken.






# SCHLAFZIMMER KIND 2



Auch das zweite Kinderzimmer verfügt über ein eigenes Bad – im Alltag einer Familie ein unschätzbarer Luxus. Dunkles Fischgratparkett und hohe Decken geben dem Raum eine Wertigkeit, die mit den Bewohnern mitwächst: vom Kinderzimmer zum Jugendreich.





# SCHLAFZIMMER KIND 3



Das dritte Zimmer des Gästetrakts ist ebenso flexibel wie charmant: heute Kinderzimmer, morgen Gästezimmer, Au-pair-Zimmer oder Studio. Das zugeordnete Duschbad macht es zu einer vollwertigen, unabhängigen Einheit.

# BAD ENSUITE





Markant geäderter, dunkler Marmor in verschiedenen Oberflächenbearbeitungen umhüllt das Masterbad – eine private Wellness-Oase mit freistehender Wanne und Walk-in-Shower.

Objekte von Lupi und Armaturen von Dornbracht stehen für Qualität, die sich bewährt hat und ästhetisch zeitlos bleibt.



# BAD GAST



Warmer Naturstein, eine großzügige Doppelwaschtisch-Anlage und edle Armaturen: Auch die Gästebäder stehen dem Masterbad in Material und Verarbeitung in nichts nach. Jedes der drei Zimmer im Gästetrakt verfügt über ein eigenes Duschbad.

# OFFICE




Rund 25 m² konzentriertes Arbeiten mit Blick ins Grüne: Das Arbeitszimmer schließt direkt an den Wohnbereich an und lässt sich dank maßgefertigter Schiebetüren bei Bedarf vollständig abtrennen. Deckenhohe Einbauten schaffen Ordnung – ein Home-Office auf herrschaftlichem Niveau.

# WINTERGARTEN



Der Wintergarten ist der vielleicht schönste Platz der Wohnung: lichtdurchflutet an drei Seiten, mit Blick über die Terrasse in den tiefen, eingewachsenen Garten. Der helle Bihara-Kalkstein macht ihn zum ganzjährigen Lieblingsort – morgens beim Kaffee ebenso wie am Abend.



ZAUNER
RESALE



Ihr persönlicher Ansprechpartner

Herr Maciej Auda
M.: +49 175 5982377
T: 030 809334685

Mail: maciej.auda@zauner-berlin.com