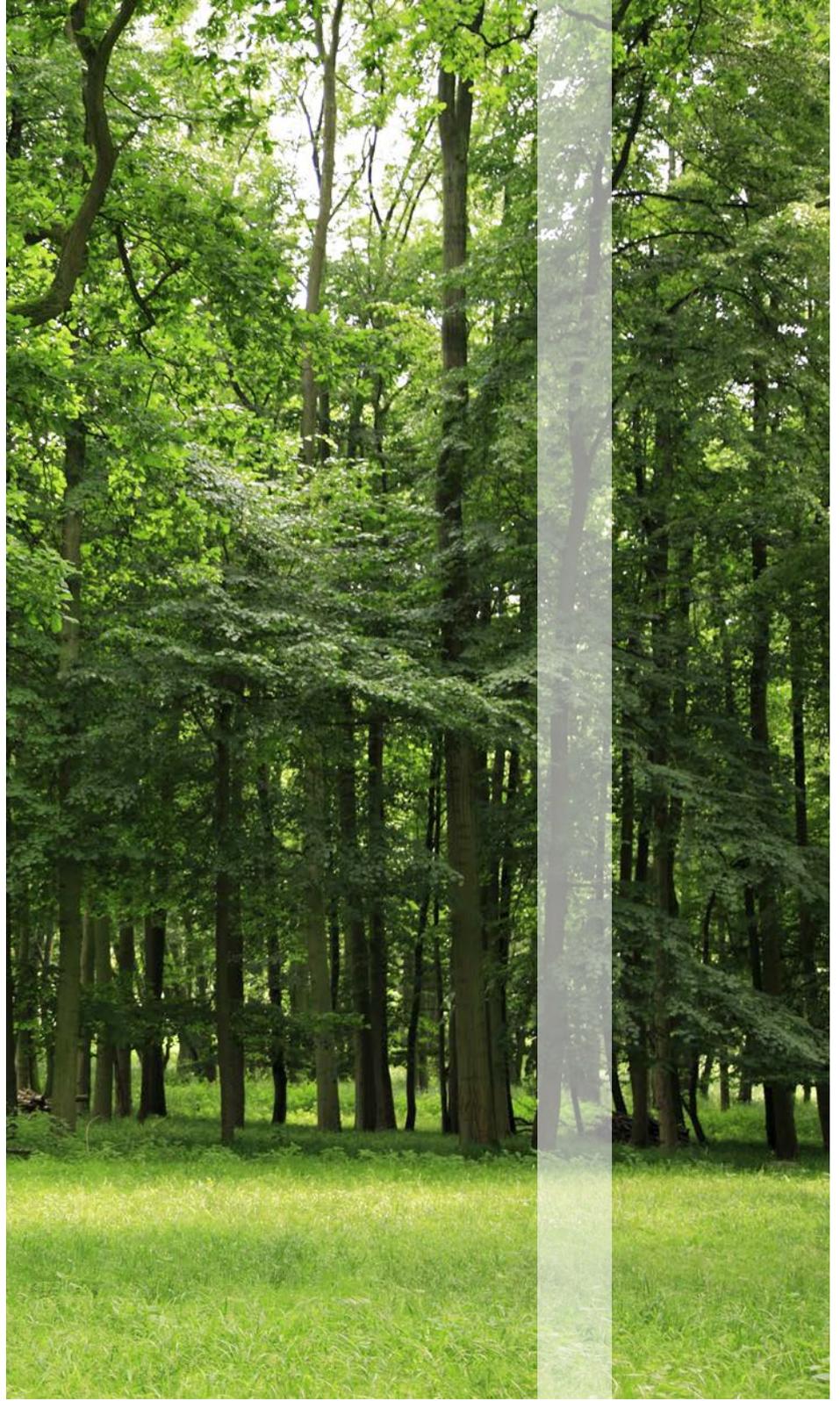




WUNDERSCHÖNES,  
STILVOLLES  
ENSEMBLE  
ZU VERKAUFEN.  
A WONDERFUL,  
STYLISH  
ENSEMBLE  
FOR SALE.

MITTEN  
IM  
GRUNEWALD.  
IN THE HEART  
OF THE  
GRUNEWALD.



VORWORT  
PREFACE



PATRICK ALEXANDER GRAF VON FABER-CASTELL

Sehr geehrte Interessenten,

2012 wurden in der Delbrückstrasse 19, 21, und in der Richard Strauss Strasse 3, außergewöhnliche Objekte auf über 5.000 qm saniert.

Zum einen die Landhausvilla mit 4 Wohneinheiten, zum anderen das Berliner Haus mit 5 Wohneinheiten sowie eine bezaubernde Remise.

Jedes dieser Häuser hat seinen eigenen Charakter und Charme, sowie sehr besondere und großzügige Grundrisse.

Menschen mit einem außergewöhnlichen und erlesenen Geschmack finden hier ein Zuhause, in dem Sie sich auch nach Jahren noch wohl fühlen werden.

Sinnvolle Aufteilungen, repräsentative Wohnräume und große, sonnige Freiflächen/Terrassen mit einer durchdachten Infrastruktur und edelste Materialien, die nicht der Norm entsprechen. Alles in allem finden Sie eine Ausstattung die speziell und stilvoll ist.

Dear prospective buyers,

Extraordinary properties spanning over 5,000m2 were renovated in 2012 at numbers 19 and 21 Delbrückstrasse and number 3 Richard Strauss Strasse.

On the one hand the country villa with 4 flats and on the other hand, the Berlin house with 5 flats as well as an enchanting Muse house.

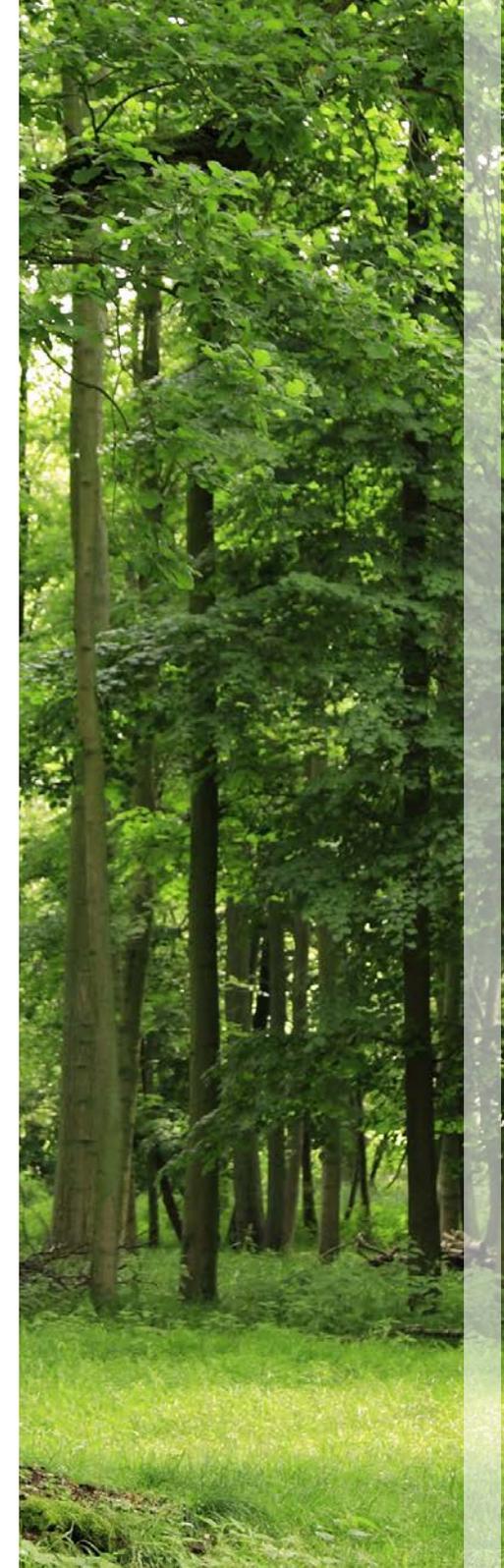
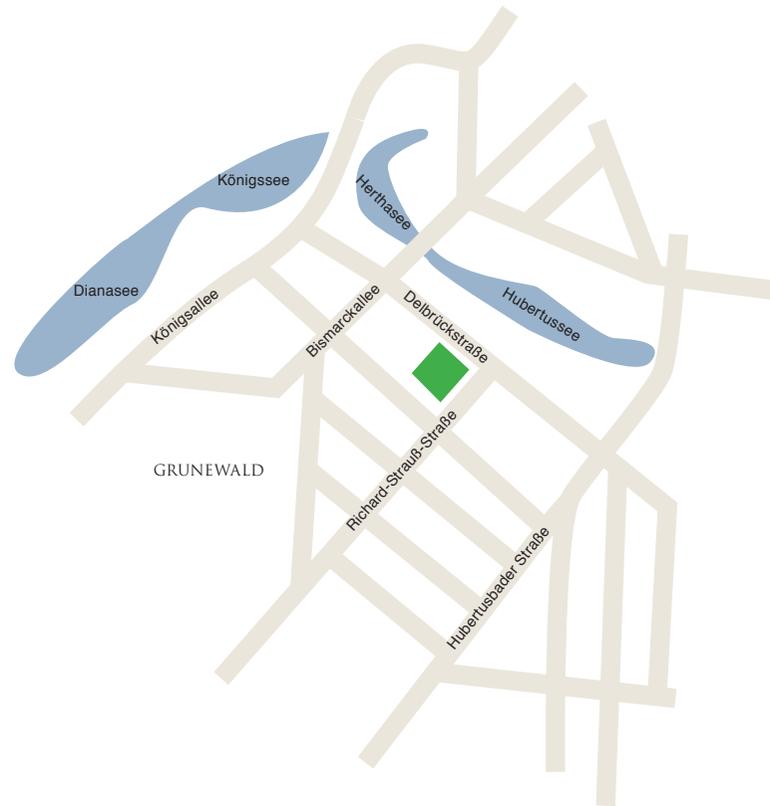
Each of these properties has its own character and charm, along with very special and spacious floor plans.

People with exceptional and distinguished taste will be at home here and will continue to feel comfortable for years to come.

Smart layouts, presentable living areas and generous, sun-drenched open spaces / terraces with well-conceived facilities and highest quality materials that go above and beyond the norm. In short, here you'll find unique and stylish furnishings.

Herzliche Grüße, Kind regards  
Patrick Alexander Graf von Faber-Castell

EINE  
DER BESTEN  
LAGEN  
IN BERLIN.  
ONE  
OF THE BEST  
LOCATIONS  
IN BERLIN.





Die Delbrückstraße liegt im Herzen des Grunewaldes. Dieser Ortsteil zählt seit der Kaiserzeit zu den vornehmsten und besten Wohngegenden Berlins. Man genießt hier das Privileg, im Grünen fern ab vom Großstadtlärm zu leben und doch in fünf Minuten in der City-West zu sein. Kudamm, Hohenzollerndamm und die Autobahn sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen und Kindergärten, ebenso den Hagenplatz und das Roseneck mit exklusiven Geschäften und Restaurants.

Das große Waldgebiet Grunewald, viele Seen sowie der Tennisclub Blau Weiß sind nur einen Steinwurf entfernt.

The Delbrückstraße is located in the heart of Grunewald, one of the most demanded and distinguished neighborhoods in Berlin. A green and quiet environment on one hand, combined with direct proximity to City West makes living here so privileged and enjoyable. Kurfürstendamm, Hohenzollerndamm and highway access are just a few minutes by car.

Nearby, you will find schools and day-care centers, as well as the Hagenplatz and Roseneck neighborhoods with their exclusive shops and restaurants.

Nearby Grundewald woods and beautiful lake Grunewaldsee, as well as local tennis club "Blau Weiß" provide many opportunities for leisure and exercise.

# DIE LANDHAUSVILLA. THE „LANDHAUSVILLA“. (COUNTRY MANSION)



Der Star tenor und Schauspieler Jan Kiepura und die Schauspielerin Martha Eggerth ließen die Villa im Jahr 1924 nach ihren eigenen Vorstellungen errichten. 1948 wurde das Objekt für den berühmten Professor Sauerbruch zur Grunewald-Klinik umgebaut.

Heute existieren in der Villa vier wunderschöne Wohnungen, die jeweils eine ganze Etage einnehmen. Teilweise betragen die Deckenhöhen weit über 4 Meter.

Jede Wohnung in diesem Haus haben wir mit massiven Eichendielen und die Badezimmer mit großen Sandsteinkacheln ausgestattet. Grundsätzlich werden in den Wohnungen nur Materialien in hellen Erdtönen verwendet.

Selbstverständlich ist ein Fahrstuhl vorhanden, der Sie von Ihrer Wohnung bis in den Keller bringt. Von dort aus erreichen Sie über einen Tunnel die Tiefgarage.

Star tenor and actor Jan Kiepura and actress Martha Eggerth had the Villa realized according to their own ideas in 1924. In 1984, the object was reconstructed to become Grunewald hospital by famous Professor Sauerbach.

Today, the Villa contains four amazing apartments with ceiling heights that go up to 4 meters, each of which takes up a whole floor.

The elevator takes you directly from your apartment to the basement, from where you can reach the connected underground garage.

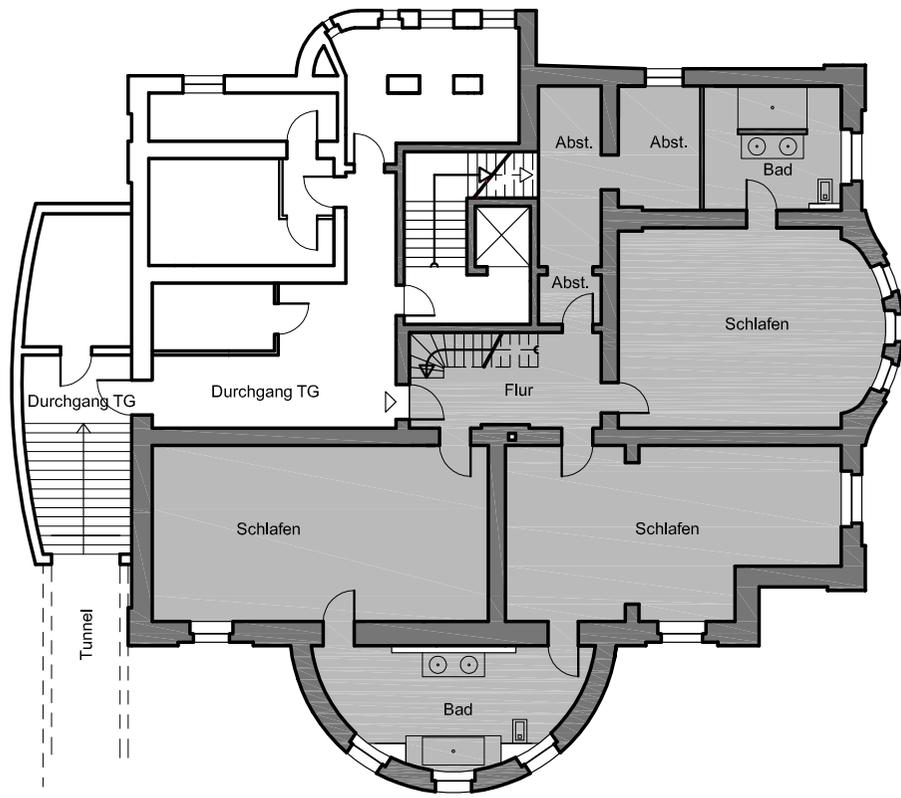


# DIE BELLE ETAGE. THE BELLE ETAGE.

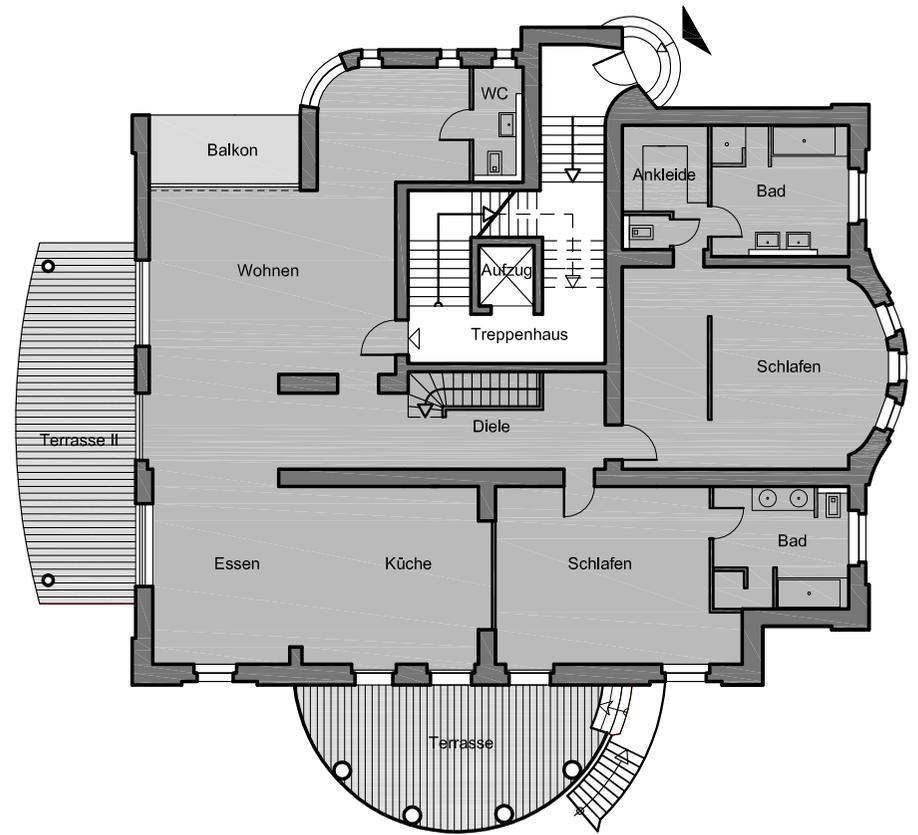


Diese Wohnung (498 qm) verfügt über einen sehr großen Wohnraum mit 4,80 m Deckenhöhe, ein Esszimmer und eine offene Küche. Zwei Terrassen, fünf sehr große Schlafzimmer, vier Badezimmer, Keller sowie Haushaltsräume machen diese Wohnung zu einem Haus im Haus.

This apartment (498 sqm) features a spacious living room with a ceiling height of 4,80 meters and dining room with a connected American-style kitchen. Further on, two terraces, five large bedrooms, four bathrooms, a basement and housekeeping rooms turn this apartment into a house within a house.



UNTERE EBENE

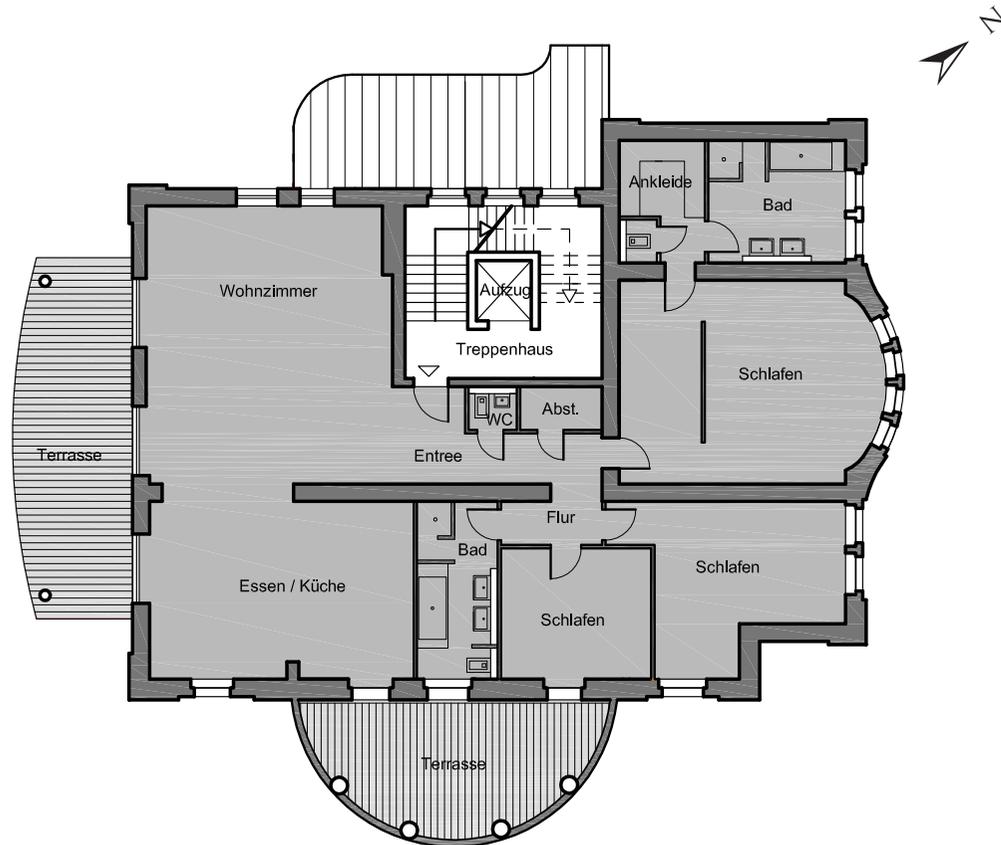


OBERE EBENE

BELLE ETAGE, LANDHAUSVILLA, 498 QM

# 1. OBERGESCHOSS. FIRST FLOOR.

1. OBERGESCHOSS, LANDHAUSVILLA, 285 QM



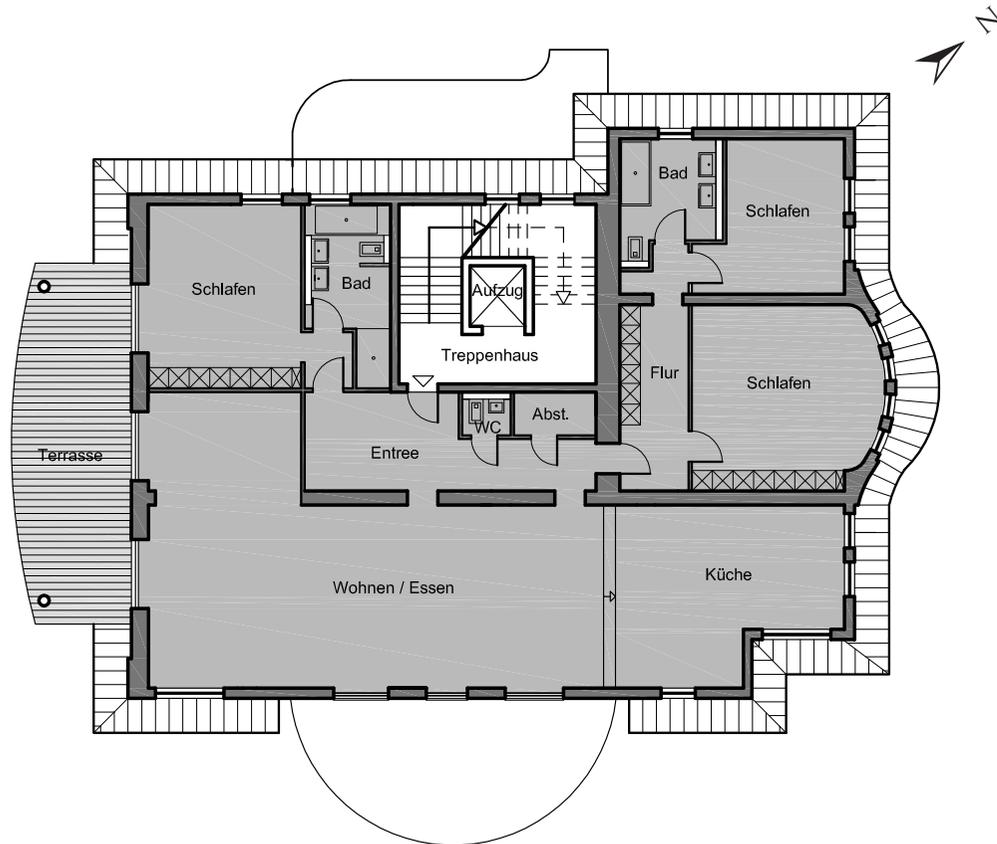
Diese Wohnung mit circa 280 qm verfügt über einen sehr großen Wohnraum mit 4,4 m Deckenhöhe, ein Esszimmer und eine offene Küche. Dazu gehören außerdem zwei große Terrassen, drei sehr große Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein Gäste WC und ein kleiner Haushaltsraum.

This apartment with ca. 280 sqm features a spacious living room with a ceiling height of 4,40 meters and a dining room with a connected American-style kitchen. In addition there are two large terraces, three large bedrooms, two bathrooms, one guest bathroom and a small household room.



# 2. OBERGESCHOSS. SECOND FLOOR.

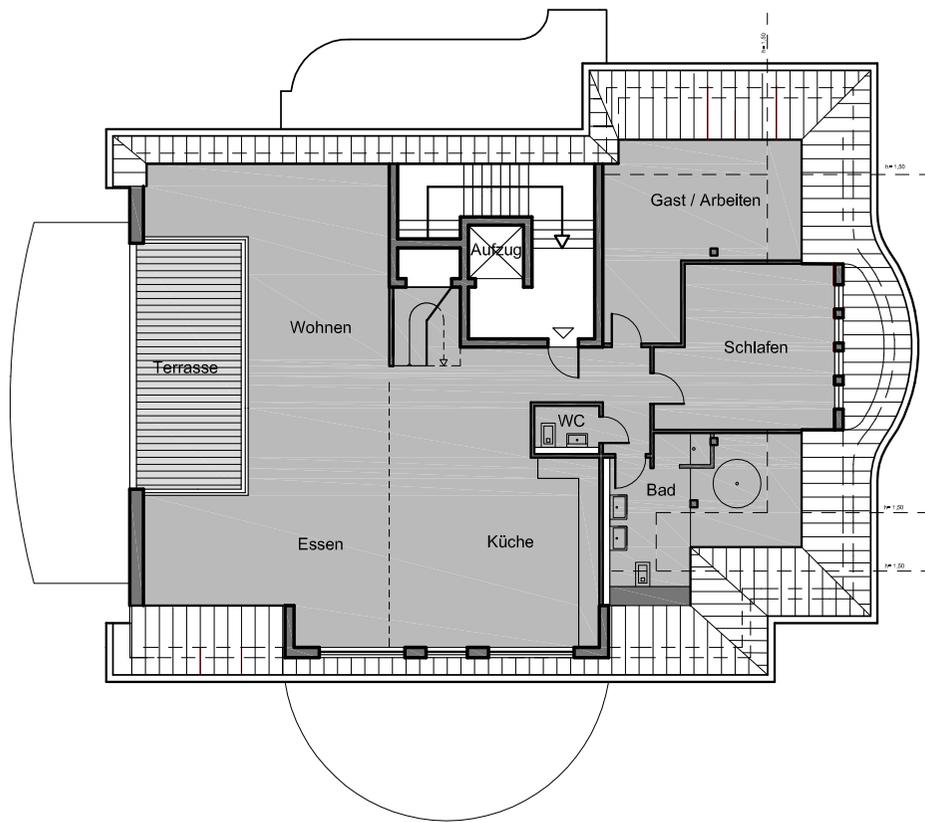
2. OBERGESCHOSS, LANDHAUSVILLA, 291 QM



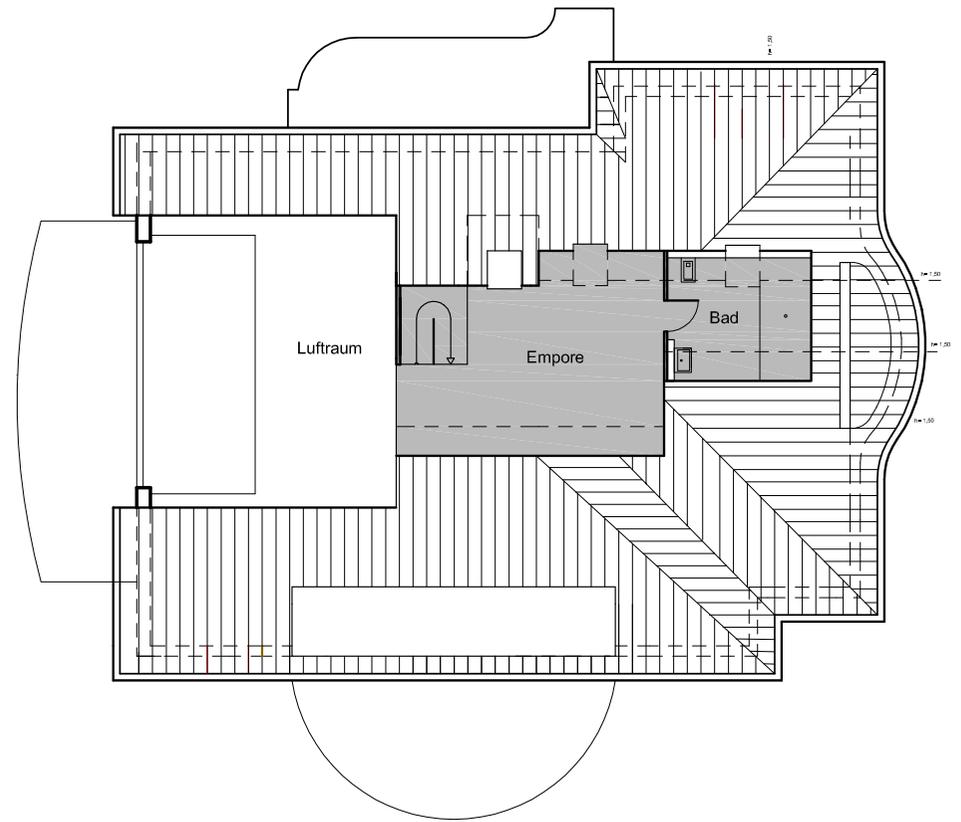
Die 290 qm-Wohnung ist ebenfalls sehr großzügig geschnitten, hat aber einen ganz anderen Stil. Sie besteht aus einem modern geschnittenen Wohnraum mit französischen Fenstern, einer großen Süd-West-Terrasse und einer Küche, vorgesehen auf einem Podest. Dazu kommen noch drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein Gäste WC und ein kleiner Haushaltsraum.

This spacious 290 sqm apartment features a modern living room with windows in French style and a large southwest facing terrace. The kitchen is elevated on a podium. Furthermore there are three bedrooms, two bathroom and a small household room.

# DACHGESCHOSS. TOP FLOUR.



UNTERE EBENE



EMPORE

## DACHGESCHOSS, LANDHAUSVILLA, 257 QM

Von dieser Wohnung mit 250 qm darf man auch mit Recht behaupten, dass sie etwas ganz Besonderes ist. Sie hat ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einer Raumhöhe von 7m bis unter den First, eine offene Küche, eine Galerie mit eigenem Badezimmer sowie zwei weitere Schlafzimmer mit einem großen Badezimmer. Eine 35 qm große Süd-West-Terrasse rundet das Ganze noch ab. Sehr viel Licht. Sehr viel Charme. Sie werden begeistert sein.

This truly unique 250 sqm apartment features a very bright living room with a ceiling height of 7 meters up to the roof ridge, an American-style kitchen, one upstairs bathroom and two bathrooms with another large bathroom. A 35sqm southwest facing terrace completes the picture. This light-flooded, extremely charming place will leave you amazed.

# DAS BERLINER HAUS. THE BERLIN HOUSE.



Das Berliner Haus ist zwar optisch ein klassischer, moderner Berliner Neubau, fügt sich aber dennoch sehr harmonisch in das Ensemble der anderen Gebäude ein. Dieses Haus hat fünf außergewöhnliche Wohnungen, die jeweils über eine oder zwei Etagen reichen. Auch im Berliner Haus wurde jede Wohnung mit massiven Eichendielen und die Badezimmer mit großen Sandsteinkacheln ausgestattet. Die Deckenhöhen betragen drei Meter. Der Fahrstuhl bringt Sie vom Penthouse bis zur Tiefgarage.

The Berlin house may well look like a classic, modern Berlin new build, yet it complements the ensemble of the other buildings very harmoniously. This property accommodates five extraordinary flats, which each span one or two floors. Each flat in the Berlin house is also furnished with huge oak floorboards and the bathrooms feature large sandstone tiles. The ceilings are three metres high. You can use the lift to take you to any floor from the penthouse to the underground car park.

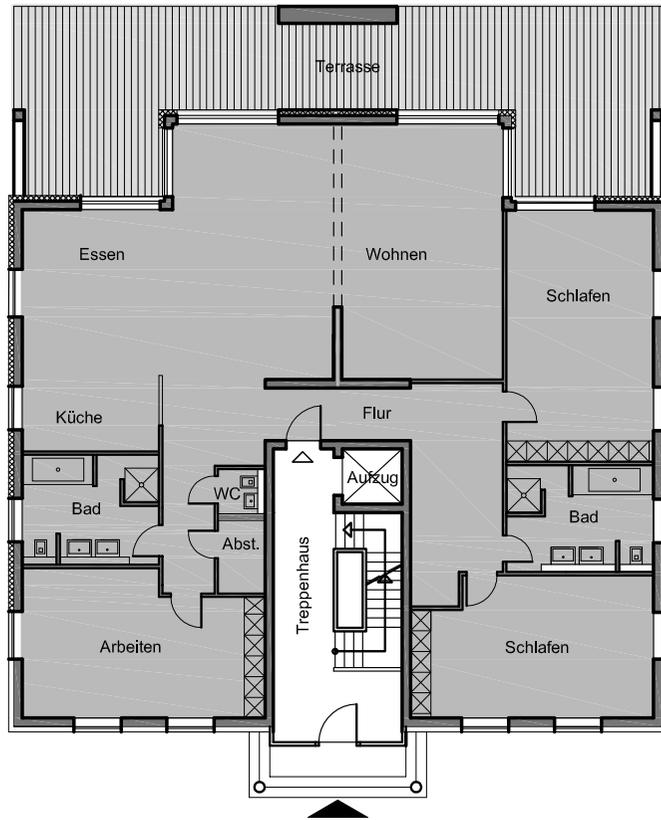


# DAS ERDGESCHOSS. GROUND FLOOR.

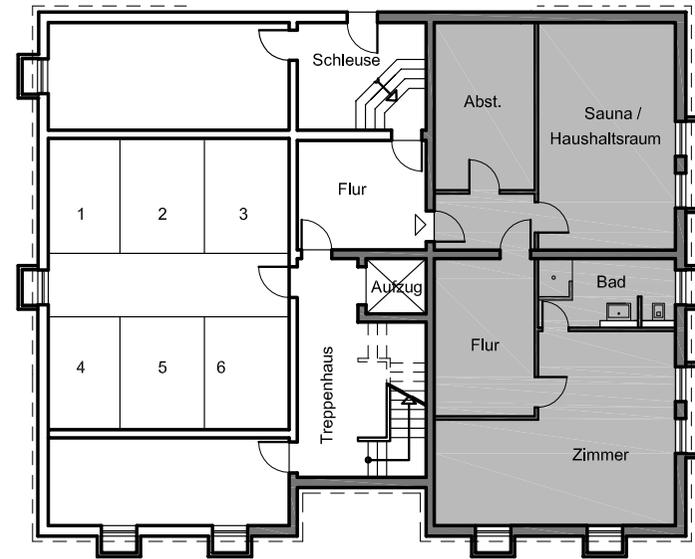


Diese 388 qm große Wohnung ist wohl die beeindruckenste Wohnung. Sie eignet sich hervorragend für eine Familie mit Kindern. Mit 4 großzügigen Schlafzimmern, dem direkten Zugang zur Tiefgarage sowie einer separaten Aupair-Wohnung ist sie selbst im Grunewald sicherlich die Ausnahme.

This 388 sqm apartment probably is our most impressive object. Perfect for a family with children, its spacious rooms, the direct access to the underground garage and a separate au-pair apartment makes this is an exceptional estate even in Grunewald.



OBERE EBENE

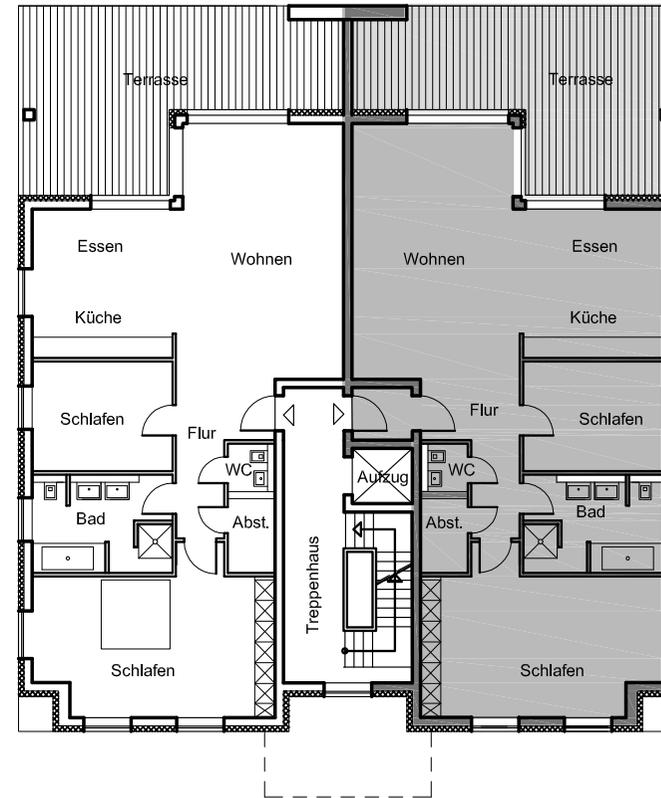
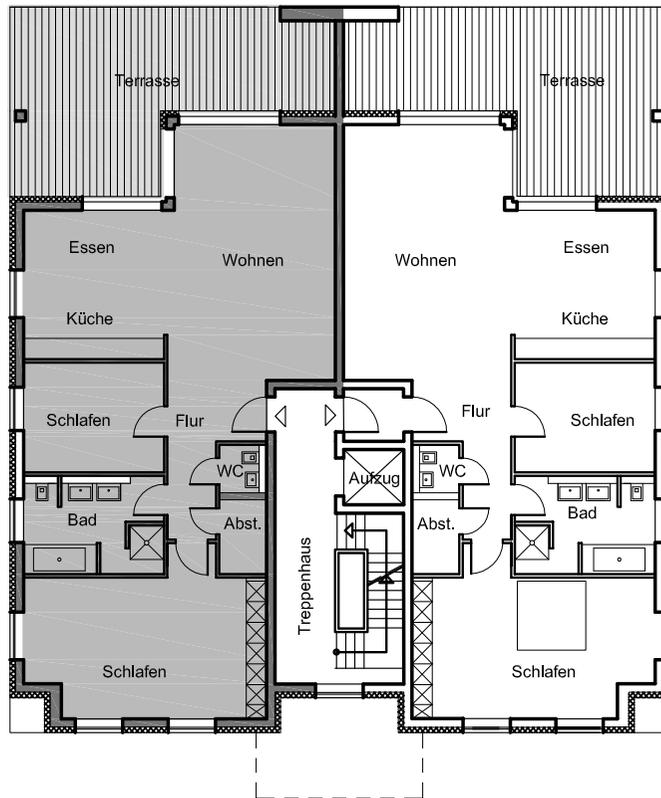


UNTERE EBENE

ERDGESCHOSS, BERLINER HAUS , 388 QM



# ERSTE ETAGE. FIRST FLOOR.



1. ETAGE, BERLINER HAUS, JE 142 QM

Die zwei etwas kleineren Wohnungen mit 142 qm verfügen über ein Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, ein großes Bad, Gäste-Toilette und einen kleinen Haushaltsraum. Das Besondere dieser beiden Wohnungen: die fast 40 qm großen Süd-West-Terrassen!

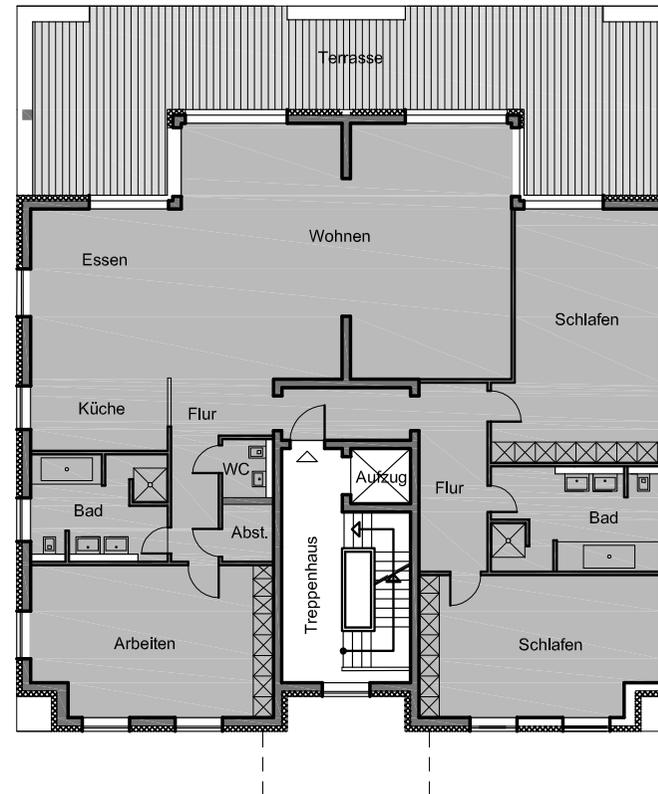
These two smaller apartments with each 142 sqm both feature a living room with an American-style kitchen, two bedrooms, a large bathroom, guest bathroom and a household room. The two nearly 40 sqm big terraces make these apartments special.



# ZWEITE ETAGE. SECOND FLOOR.



2. ETAGE, BERLINER HAUS, 284 QM

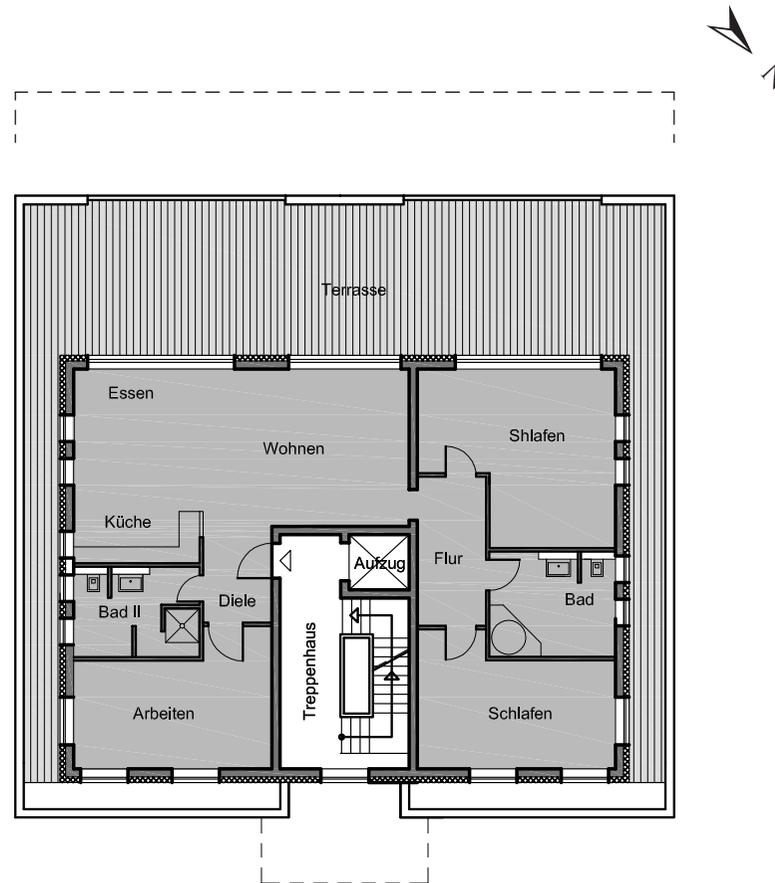


Eine 284 qm Wohnung mit großer Fensterfront im Wohn- und Ess-Bereich. Drei weitere Schlafzimmer und 2 große Badezimmer machen diese Wohnung unverwechselbar. Die 80 qm große Süd-West Terrasse mit zwei Überdachungen wird im Sommer zu einem weiteren Wohnbereich.

The 284 sqm apartment features three bedrooms and two large bathrooms. The large window front in the living and dining space make this object unique. The 80 sqm southwest facing terrace with roofing extends the living area greatly during summer.

# PENTHOUSE. PENTHOUSE.

PENTHOUSE, BERLINER HAUS, 199 QM



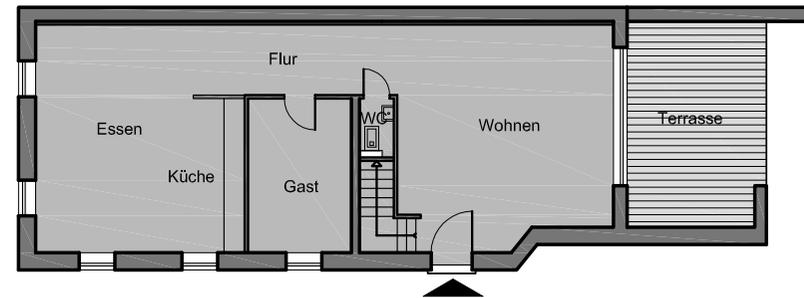
Dieses Penthouse zählt zu einer der begehrtesten Wohnungen im ganzen Grunewald. Fast 200 qm Wohnfläche (drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer) sowie eine unglaubliche Dachterrasse in Süd-West-Lage mit 100 qm bieten eine Wohnqualität, die ihresgleichen sucht.

This penthouse is considered one of the most desirable flats in all of Grunewald. Almost 200m<sup>2</sup> of living space (three bedrooms and two bathrooms) as well as an amazing 100m<sup>2</sup> roof terrace facing south-west offer a quality of life that's unparalleled.

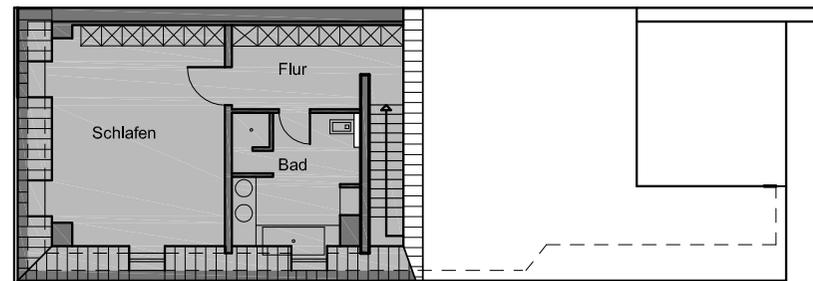


# RICHARD STRAUSS STRASSE 3. RICHARD STRAUSS STREET 3.

RICHARD STRAUSS STRASSE 3, 170 QM



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Aus dem Altbestand des Landhauses wurde das Seitenhaus übernommen und zu einem stilvollen, freistehenden Einfamilienhaus umgebaut. Mit 170 qm bietet es sich als ideales Zuhause für Alleinstehende oder Paare an.

The original Villa's side wing was detached and rebuilt to a lovely single-unit house, which offers an ideal home for singles or families on generous 170 square meters.



# DIE HAUSEIGENE TIEFGARAGE. THE PRIVATE UNDERGROUND PARKING GARAGE.

Die private Tiefgarage bietet 21 sehr großzügige Stellplätze, die über unterirdische Zugänge vom Berliner Haus und der Villa zu erreichen sind.

The private basement garage offers 21 parking spots and can be reached directly from Berlin House and the Villa.



# WOHNFLÄCHEN. LIVING SPACE.

LANDHAUSVILLA: 1.331 QM

---

Belle Etage 498 qm

---

1. Obergeschoss 285 qm

---

2. Obergeschoss 291 qm

---

Dachgeschoss 257 qm

DAS BERLINER HAUS: 1.155 QM

---

Das Erdgeschoss 388 qm

---

1. Etage 2 Wohnungen á 142 qm

---

2. Etage 284 qm

---

Penthouse 199 qm

RICHARD STRAUSS STRASSE 3: 171 QM

---

---

Baujahr/Sanierung: 2012  
Grundstücksfläche: 5.052 qm  
Wohnfläche: Landhausvilla 1.333 qm  
Berliner Haus 1.156 qm  
Remise 171 qm  
Gesamtwohneinheiten: 10  
JNKM: 528.720 Euro  
Gesamt Wohnfläche: 2.660 qm  
Tiefgarage: 21 Stellplätze  
Kaufpreis pro qm: 5.922 Euro  
Kaufpreisvorstellung: 15.755.000 Euro

Die Aufteilung der einzelnen Wohnung ist zu diesem Zeitpunkt vorgesehen und in Planung, zum Zeitpunkt des Verkaufes jedoch nicht abgeschlossen.

---

Year of construction/renovation: 2012  
Property area: 5,052m<sup>2</sup>  
Living space: Country house 1,333 m<sup>2</sup>  
Berlin house 1,156 m<sup>2</sup>  
Muse house 171 m<sup>2</sup>  
Total number of flats: 10  
Annual net rent excl. bills: 528.720 Euro  
Total living space: 2,660 m<sup>2</sup>  
Underground car park: 21 parking spaces  
Purchase price per m<sup>2</sup>: 5.922 Euro  
Envisaged purchase price: 15.755.000 Euro

At present, the division of the individual flats is intended and is being planned, yet not completed at the time of sale.

#### SONSTIGES:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

#### PROVISION:

Die Courtage in Höhe von 6% zzgl. 19% gesetzlich gültiger MwSt. auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig und vom Käufer zu zahlen.

Irrtum und Zwischenverkauf/-vermietung vorbehalten.

Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadenersatzansprüche aus.

Im Übrigen gelten die, in der Anlage abgedruckten, allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehungen zwischen Ihnen und Patrick Graf von Faber-Castell.

#### MISCELLANEOUS:

All details are subject to correction and based exclusively on the information provided to us by our client. We accept no liability for the completeness, correctness and currentness of these details.

The real estate transfer tax, legal and land registry costs are to be borne by the buyer.

#### COMMISSION:

The brokerage commission of 6% plus the 19% legally applicable VAT on the purchase price is earned and payable upon the conclusion of the notarised contract and to be borne by the buyer.

Subject to error and prior rental/sale.

In the event the property referred by us is already known to the recipient of the brokerage services, please inform us promptly.

The forwarding of this exposé to third parties without our approval may trigger the brokerage commission or damage claims where appropriate.





PATRICK ALEXANDER GRAF VON FABER-CASTELL

---

VERMARKTUNG  
MARKETING

Patrick Graf von Faber-Castell  
Niebuhrstrasse 72  
10629 Berlin  
Telefon: +49 172 210 53 93  
[patrick@graf-von-faber-castell.net](mailto:patrick@graf-von-faber-castell.net)

---

BESICHTIGUNGSANFRAGEN  
VIEWING ENQUIRIES

Marieke Todsharow  
Niebuhrstrasse 72  
10629 Berlin  
Telefon: +49 177 194 96 02  
[todsharow@graf-von-faber-castell.net](mailto:todsharow@graf-von-faber-castell.net)



## GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die Provision ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig und durch den Käufer zu zahlen.

Die vereinbarte Provision wird auch dann fällig, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertragsabschluss (Ersatz- oder Folgegeschäft) über das vorstehend angebotene Objekt zu Stande kommt.

Das Angebot ist streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe an Dritte, auch Vollmacht- oder Auftraggeber des Interessenten, führt in voller Höhe zu Provisionspflicht, wenn der Dritte, an den die Information weitergegeben wurde, den Hauptvertrag abschließt.

Es sind unaufgefordert Abschriften der Verträge und eventueller späterer Ergänzungs- oder Änderungsvereinbarungen zuzusenden.

Die Tätigkeit für die andere Partei ist uns gestattet.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Das Angebot ist aus diesem Grund freibleibend, ohne Gewähr für Richtigkeit.

Sollten einzelne Bedingungen unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der anderen Bedingungen nicht berührt.

Bevollmächtigte haften für die Provision persönlich.

Mündliche Absprachen bedürfen der schriftlichen Bestätigung.