

Berlin – Grunewald

Erstbezug nach edler und aufwendiger Renovierung – helle Balkonwohnung mit Weitblick, Zentral und dennoch ruhig!

Número de propiedad: 25178003



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 598.750 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80,14 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

De un vistazo

Número de propiedad	25178003
Superficie habitable	ca. 80,14 m²
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1958

Precio de compra	598.750 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 87 m²
Características	Balcón

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	18.01.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	168.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad





Objekt	Fläche	Preis	Preis/m²
Objekt 1	120 m²	4.100€	34.17€
Objekt 2	150 m²	5.150€	34.33€
Objekt 3	180 m²	6.100€	33.89€
Objekt 4	210 m²	7.100€	33.81€
Objekt 5	240 m²	8.100€	33.75€
Objekt 6	270 m²	9.100€	33.70€
Objekt 7	300 m²	10.100€	33.67€
Objekt 8	330 m²	11.100€	33.64€
Objekt 9	360 m²	12.100€	33.61€
Objekt 10	390 m²	13.100€	33.59€
Objekt 11	420 m²	14.100€	33.57€
Objekt 12	450 m²	15.100€	33.56€
Objekt 13	480 m²	16.100€	33.54€
Objekt 14	510 m²	17.100€	33.53€
Objekt 15	540 m²	18.100€	33.52€
Objekt 16	570 m²	19.100€	33.51€
Objekt 17	600 m²	20.100€	33.50€
Objekt 18	630 m²	21.100€	33.49€
Objekt 19	660 m²	22.100€	33.48€
Objekt 20	690 m²	23.100€	33.47€
Objekt 21	720 m²	24.100€	33.46€
Objekt 22	750 m²	25.100€	33.45€
Objekt 23	780 m²	26.100€	33.44€
Objekt 24	810 m²	27.100€	33.43€
Objekt 25	840 m²	28.100€	33.42€
Objekt 26	870 m²	29.100€	33.41€
Objekt 27	900 m²	30.100€	33.40€
Objekt 28	930 m²	31.100€	33.39€
Objekt 29	960 m²	32.100€	33.38€
Objekt 30	990 m²	33.100€	33.37€
Objekt 31	1020 m²	34.100€	33.36€
Objekt 32	1050 m²	35.100€	33.35€
Objekt 33	1080 m²	36.100€	33.34€
Objekt 34	1110 m²	37.100€	33.33€
Objekt 35	1140 m²	38.100€	33.32€
Objekt 36	1170 m²	39.100€	33.31€
Objekt 37	1200 m²	40.100€	33.30€
Objekt 38	1230 m²	41.100€	33.29€
Objekt 39	1260 m²	42.100€	33.28€
Objekt 40	1290 m²	43.100€	33.27€
Objekt 41	1320 m²	44.100€	33.26€
Objekt 42	1350 m²	45.100€	33.25€
Objekt 43	1380 m²	46.100€	33.24€
Objekt 44	1410 m²	47.100€	33.23€
Objekt 45	1440 m²	48.100€	33.22€
Objekt 46	1470 m²	49.100€	33.21€
Objekt 47	1500 m²	50.100€	33.20€
Objekt 48	1530 m²	51.100€	33.19€
Objekt 49	1560 m²	52.100€	33.18€
Objekt 50	1590 m²	53.100€	33.17€
Objekt 51	1620 m²	54.100€	33.16€
Objekt 52	1650 m²	55.100€	33.15€
Objekt 53	1680 m²	56.100€	33.14€
Objekt 54	1710 m²	57.100€	33.13€
Objekt 55	1740 m²	58.100€	33.12€
Objekt 56	1770 m²	59.100€	33.11€
Objekt 57	1800 m²	60.100€	33.10€
Objekt 58	1830 m²	61.100€	33.09€
Objekt 59	1860 m²	62.100€	33.08€
Objekt 60	1890 m²	63.100€	33.07€
Objekt 61	1920 m²	64.100€	33.06€
Objekt 62	1950 m²	65.100€	33.05€
Objekt 63	1980 m²	66.100€	33.04€
Objekt 64	2010 m²	67.100€	33.03€
Objekt 65	2040 m²	68.100€	33.02€
Objekt 66	2070 m²	69.100€	33.01€
Objekt 67	2100 m²	70.100€	33.00€
Objekt 68	2130 m²	71.100€	32.99€
Objekt 69	2160 m²	72.100€	32.98€
Objekt 70	2190 m²	73.100€	32.97€
Objekt 71	2220 m²	74.100€	32.96€
Objekt 72	2250 m²	75.100€	32.95€
Objekt 73	2280 m²	76.100€	32.94€
Objekt 74	2310 m²	77.100€	32.93€
Objekt 75	2340 m²	78.100€	32.92€
Objekt 76	2370 m²	79.100€	32.91€
Objekt 77	2400 m²	80.100€	32.90€
Objekt 78	2430 m²	81.100€	32.89€
Objekt 79	2460 m²	82.100€	32.88€
Objekt 80	2490 m²	83.100€	32.87€
Objekt 81	2520 m²	84.100€	32.86€
Objekt 82	2550 m²	85.100€	32.85€
Objekt 83	2580 m²	86.100€	32.84€
Objekt 84	2610 m²	87.100€	32.83€
Objekt 85	2640 m²	88.100€	32.82€
Objekt 86	2670 m²	89.100€	32.81€
Objekt 87	2700 m²	90.100€	32.80€
Objekt 88	2730 m²	91.100€	32.79€
Objekt 89	2760 m²	92.100€	32.78€
Objekt 90	2790 m²	93.100€	32.77€
Objekt 91	2820 m²	94.100€	32.76€
Objekt 92	2850 m²	95.100€	32.75€
Objekt 93	2880 m²	96.100€	32.74€
Objekt 94	2910 m²	97.100€	32.73€
Objekt 95	2940 m²	98.100€	32.72€
Objekt 96	2970 m²	99.100€	32.71€
Objekt 97	3000 m²	100.100€	32.70€
Objekt 98	3030 m²	101.100€	32.69€
Objekt 99	3060 m²	102.100€	32.68€
Objekt 100	3090 m²	103.100€	32.67€

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad



Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Planos de planta



Wohnung

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Una primera impresión

Sie haben einen ausgefeilten und verwöhnten Geschmack, aber möchten das nicht direkt von außen zu erkennen geben, dann ist dies Ihre perfekte Wohnung. Diese als ruhige und dennoch zentrale Wohnanlage wird sowohl von selbstnutzenden Eigentümern als auch von Mietern gleichwohl geschätzt und gepflegt. Im Herzen der Stadt, angrenzend zwischen den Stadtbezirk Grunewald und Charlottenburg befindet sich Ihr neues zu Hause und Investment. Durch die perfekte Raumaufteilung können Sie Ihrer Fantasie freien Raum zur Gestaltung geben. Sie finden sich sowohl als Paar oder Single mit sehr viel Platzbedarf hier wieder ODER Sie haben ein Kind welches in Berlin studiert und vermietet das zweite Zimmer an einen Kommilitonen. Die Wohnung befindet sich im 3.OG mit Lift. Für die ganz Bequemen haben Sie zusätzlich einen Müllschlucker im Treppenhaus, neben der Wohnungstür. Der Müll verschwindet im UG, in den dafür vorgesehenen Behältern. Sehr aufwendig wurde die Wohnung 2024/2025 renovierte und kann zu Recht als luxuriös bezeichnen werden. Den zwei fast gleichgroßen Zimmern, mit je eigenem Balkonzugang, bilden die Grundlage, dass dieses Quartier zum Allrounder wird. Schlafzimmer und Wohnzimmer oder eben auch 2 WG-Zimmer - hier ist alles möglich. Durch die geschickt einfließende bodentiefe Balkon-Fensterfront in beiden Zimmern und hoch gesetzten Fenster in der Küche bewahrt diese Wohnung Ihre Privatsphäre. Die überdachte großzügige Sonnenloggia hat sowohl eine Außensteckdose zum Elektrogrillen wie auch eine Außenbeleuchtung. Es wurde zudem einen Bodenbelag in Holzoptik auf Ständerwerk verlegt und im Brüstungsbereich der Loggia zusätzlich eine LED-Beleuchtung verbaut, die in der abendlichen Atmosphäre viel Romantik ausstrahlt. Genießen Sie den Feierabend bei einem Glas Wein oder Crémant bei Sonnenuntergang oder das morgendliche Wochenendfrühstück. Die quadratische Diele eignet sich sogar als Essplatz, der Küche vorgelagert. Hinter den eleganten schwarzen Holzelementen befinden sich Nischen und Abstellmöglichkeiten. Zudem sind sehr viele Steckdosen in der gesamten Wohnung verbaut worden, so dass die Einrichtungsoptik nicht durch lästige Kabel gestört wird. Tür- und Fenstergriffe sowie die Bad Optik bestechen durch die eleganten in schwarz gehaltenen Elementen. Die Küche, mit oberem Fenster, lässt Raum die eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Hier befindet sich auch der Elektrodurchlauferhitzer für die Warmwasserversorgung dieser Wohnung. Somit sind Sie unabhängig vom durchschnittlichen Verbrauch der Anlage. Selbstverständlich wurde im Rahmen der Renovierung daran gedacht ein Anschluss für eine zukünftige Wasseruhr zu setzen, ist jedoch optisch nicht sichtbar wie sonst üblich durch die sichtbaren Wandwasseruhren oder eine Metallklappe. Ästhetik und praxisnahe Umsetzung gingen hier einher. Dieser Vorrichtung befindet sich im Badezimmer, unterhalb des mit Bewegungsmeldern versehenen großzügigem Waschbecken. Das luxuriöse ebenerdige

Duschbad verfügt neben einer zusätzlichen Fußbodenheizung über ein automatisches Lichtsystem, einer multifunktionalen Regendusche, Leiterheizkörper, transparenter Duschtrennwand und und und.... Hervorzuheben ist aber auch die Gestaltung in Schwarz / Weiß. Schwarze Elemente - Weiße Wandflächen und alles gepaart mit einem sehr lebendigen Bodenbelag in Natursteinoptik, der sich wie ein orientalischer Teppich bis in den Wandbereich der Dusche durchzieht. Neben der im Badzimmer befindlichen Fußbodenheizung gibt es noch die Leiterheizung für flauschige winterliche Handtücher. Eine Auflistung und Zusammenfassung aller durchgeführten Arbeiten sowie die Beschreibungen der Eingebauten und sanitärischen Highlights senden wir Ihnen sehr gern separat zu. Ein Angebot in dem die Lage, die Ausstattung und der Preis wirklich stimmen.

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Detalles de los servicios

3. Etage mit Fahrstuhl.

Auf der Etage befindet zusätzlich sich Müllschlucker

Mit elektronischen Türspion gesicherte Tür

Kammer wurde entfernt im Flur, um mehr Platz zu generieren, z. B. als kleines Homeoffice oder kleine Essdiele.

Im Entree gibt es 2 dekorativ verschlossene Nischen, die als Stauraum für Sauger, Bügelbrett & Co sowie die andere als Garderobe genutzt werden kann.

Keine Durchgangszimmer

Alle Wände mit Glattputz, weiß gestrichen

Bodenfliesen in Küche und Entree

Alle Zimmertüren matt weiß mit verdeckten Scharnieren

Der große Balkonbereich wurde neu gestaltet: zum Teil neu verputzt, neu gestrichen im Originalton. Der Balkonboden ist mit Terrassendielen versehen. Die Balustrade bekam eine neue Zinkabdeckung sowie eine LED-Lichtleiste. Außerdem gibt es auf dem Balkon eine Steckdose sowie einen Lichtanschluss an der Wand. Der Balkon hat Westlage gemäß Zeichnung

2 etwa gleichgroße Zimmer mit Tür und großer bodentiefer Glasfront zum Balkon. Die Zimmer sind großzügig mit Steckdosen, TV-Kabel und Datenleitung versehen. Zudem gibt es Designerheizkörper.

Der Bodenbelag in den Zimmern besteht aus wasserfestem mit Korktrittschalldämmung versehenen umweltfreundlichen (Blauer Engel) und sehr robusten Vinylboden im Landhausdielenlook frei von PVC und Weichmachern. Farbe: Eiche Jubilé

Bad mit Fenster: elektrische Fußbodenheizung plus Design-Leiterheizung in schwarz; Wandfliesen in weißem Marmor, Design-Bodenfliesen, bodengleiche große Dusche mit Sicherheitsglastrennung, Luxus-Rainshower mit Handbrause, beleuchtete Ablagenische sowie dimmbare Downlights im Duschbereich, Toilettenbecken in schwarz mit Bidetbrause und Intervallspülung, Designwaschtisch mit Unterschrank und Beleuchtung gesteuert mit Bewegungsmelder. Unter dem Waschtisch befindet sich eine Vorrüstung für eine Wasseruhr. Über dem Waschbecken befindet sich eine Ablage für Kosmetika & Co sowie ein ca. 3 m² großer Spiegel mit dimmbaren Downlights. Alle Armaturen sind schwarz

Küche mit Fenster hat Leiterheizung, Wände Glattputz

Warmwasserversorgung mit elektrischen Durchlauferhitzer

=> Alle elektrischen Leitungen und Installationen sind neu!

=> Alle in der Wohnung befindlichen Wasser- und Abwasserleitungen sind neu verlegt, Vorrüstung für Wasseruhr im Bad unter dem Waschtisch. Steigleitungen sind nicht

erneuert.

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Todo sobre la ubicación

Schon zum Grunewald zählend, direkt am Halensee und nur wenige Minuten entfernt vom Herzen Berlins, liegt die Margaretenstrasse am Ende DER Shoppingmeile Berlins, dem Kurfürstendamm. Natürlich ist die gute geografische Lage nicht alles. Auch Erlebenswertes gilt es zu erforschen und zu erfahren, was HIER, in absoluter idyllischer Lage, auf jeden Fall gegeben ist. Neben den zahlreichen Freizeitaktivitäten entlang des Grunewalds, erstreckt sich eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen, Cafè's, Bars, Restaurants, aber auch Clubs am Kurfürstendamm - eine der beliebtesten Shoppingmeilen Berlins. Ebenso finden Sie hier auch verschiedenste Versorger (Supermärkte, Filialisten aller Colour, Bio-Läden und auch kleine Tante-Emma-Läden, Banken etc.) Lange Wege für Ihren Einkauf gibt es hier nicht. Zudem kann man sich gesundheitlich und sportlich betätigen im Gymnastikstudio „Schlanke Linie“ in der Georg-Wilhelmstr. oder im „MyWellnessBerlin“ am Ku'damm 146 Die Verkehrsanbindung in alle Teile von Berlin zum einen mit dem ÖPNV mit den Buslinien 143, M19, M29 und N43 ab Rathenauplatz, der berühmt ist wegen der dort installierten Beton-Cadillacs von Wolf Vostell, und der S-Bahn vom S-Bahnhof Halensee, zum anderen mit der Stadtautobahn A 100 ist hervorzuheben. Sportbegeisterte werden sich über die zahlreichen Jogging-Rad- und Wanderwege im gesamten Grunewald freuen. Das Halensee-Freibad gleich vor der Haustür und so viele andere Möglichkeiten wie auch zwei große Sportanlagen und der Tennisclub SCC Berlin e.V. - alles in direkter Nachbarschaft. Für Reiter bieten sich der „Reitclub Grunewald e.V.“ am Hüttenweg oder die Reitschule in der Eichkampstr. oder der „Reitsportverein am Maifeld e.V.“ an. Golfer finden einen tollen internationalen Golfplatz in Wannsee, den man super schnell über die Avus erreichen kann. Andererseits haben Sie in nur 5 Minuten die Messe Berlin erreicht, hier finden zu allen Jahreszeiten interessante, hochinformativ Ausstellungen und Messen statt, aber auch viele Events u.a. die "Grüne Woche".

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 168.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist F. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: zehlordorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com