

Berlin – Grunewald

# Feines Apartment in exklusiver Grunewaldlage

Objektnummer: 24178026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 305.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Auf einen Blick

Objektnummer	24178026
Wohnfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Kaufpreis	305.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.12.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie





Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



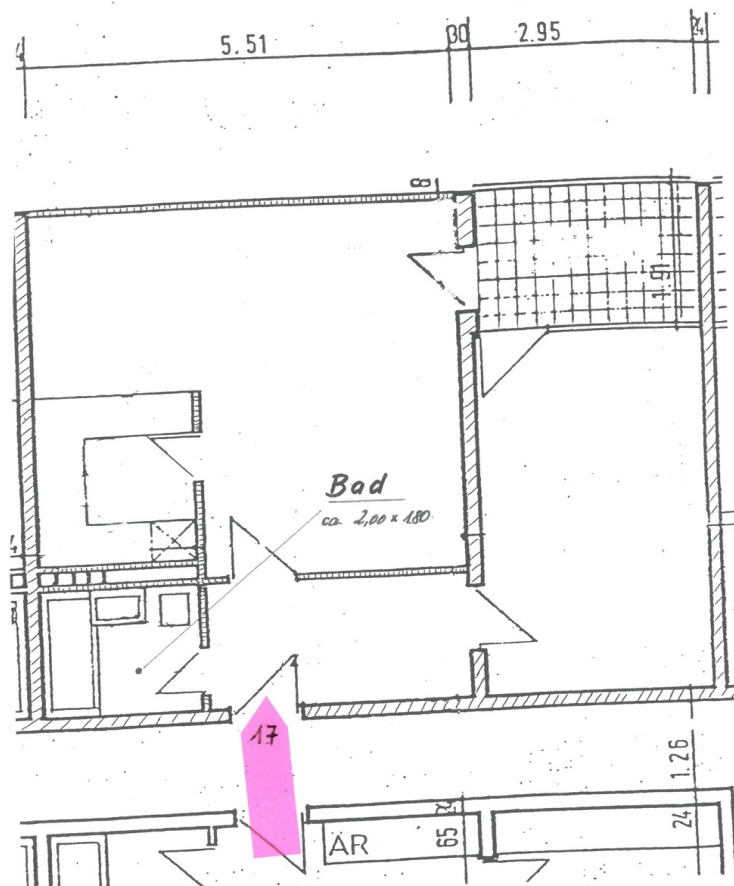
Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Ein erster Eindruck

Diese charmante kleine Immobilie befindet sich in einer erstklassigen, hochherrschaftlichen Lage, umgeben von der malerischen Natur und in unmittelbarer Nähe zu zwei idyllisch gelegenen Seen. Ideal für Naturliebhaber und diejenigen, die eine harmonische Balance zwischen modernem Leben und der Schönheit der Natur suchen. Das Haus selbst ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer klassischen Fassade, großen Fenstern und einem einladenden Eingangsbereich. Die Wohnung bietet einen zauberhaften Blick auf die umliegende Natur und ist ideal für entspannte Abende. Die Wohnung spricht sowohl Singles als auch junge Paare an. Die Küche ist funktional ausgestattet. Es besteht eine Durchreiche zum angrenzenden kleinen Essbereich. Von dem Wohnzimmer gibt es einen direkten Zugang zu der Terrasse und von dort in das Schlafzimmer. Dies ist der perfekte Ort, um die Natur zu genießen und die Ruhe der Umgebung zu erleben. Die Nähe zu den Seen ermöglicht zahlreiche Freizeitaktivitäten. Derzeit ist die Wohnung vermietet. Der Mietzins beträgt z.Z. Euro 720,00 (bruttokalt) zzgl. € 35 Vorauszahlung (WW, HK).

Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Bad ohne Fenster
- Kunststofffenster vor ca. 15 Jahren eingebaut
- Balkon Ostausrichtung
- Garagenstellplatz kann bei Bedarf angemietet werden
- Keller

Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtteil Grunewald. Der Stadtteil Grunewald zählt zu den begehrtesten und teuersten Wohngebieten von Berlin. Die Verkehrsanbindung sowohl mit dem PKW als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn- und Busanbindung) ist sehr gut. Der Kurfürstendamm ist in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen und bietet ideale Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Ebenso bietet der nah gelegene Grunewald ausgezeichnete Erholungsmöglichkeiten. Das nähere Umfeld des S-Bahnhofs „Grunewald“ ist als Wohngebiet ausgesprochen beliebt. Die Adresse gilt als ruhig, es ist lediglich mit Anwohnerverkehr zu rechnen.

Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)