

Berlin – Grunewald

# Stylische Balkonwohnung - Ku'Damm Anbindung

Objektnummer: 25178003



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

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

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

Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Auf einen Blick

Objektnummer	25178003	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80,14 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1958	Nutzfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	168.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.01.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie





Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie





Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie





Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie





Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie





Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

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



Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Grundrisse



Wohnung

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: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Ein erster Eindruck

Geeignet für Paare, Singles und auch für WG´s - 3.OG mit Lift Die in 2024/25 sehr aufwendig renovierte Wohnung befindet sich in einem luxuriösen Zustand. 2 fast gleichgroße Zimmer 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. Die große Diele eignet sich sogar als Essplatz. Hinter den eleganten schwarzen Holzelementen befinden sich Nischen und Abstellmöglichkeiten. Die Küche mit Fenster lässt Raum die eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Hier befindet sich auch der Elektrodurchlauferhitzer für die Warmwasserversorgung dieser Wohnung. Das luxuriöse Duschbad verfügt über ein automatischen Lichtsystem, einer multifunktionalen Regendusche, Leiterheizkörper, Echtglasduschtrennwand und und und.... Hervorzuheben ist aber auch die Gestaltung in Schwarz / Weiß. Schwarze Elemente - Weiße Wandflächen und alles gepaart mit einem sehr lebendigen Naturstein. Eine Auflistung und Zusammenfassung aller durchgeführten Arbeiten sowie die Beschreibungen der Eingebauten sanitärischen Highlight senden wir Ihnen sehr gern separat zu. Ein Angebot in dem die Lage, die Ausstattung und der Preis wirklich stimmen.

Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Ausstattung und Details

Küche mit neuen Bodenfliesen (Elektrodruchlauferhitzer für WW)  
Luxusduschbad in Naturstein und Fliesen (multifunktionale Regenschauerdusche,  
Designerhandtuchtrockner, Waschtisch, Lichtsystem zum Teil mit Bewegungsauslöser,  
eingebauter riesiger Wandspiegel, Echtglasduschtrennwand)  
neue Elektrik  
gespachtelt und geschliffene Wände und Decken  
neuer Acrylfußboden in beiden Zimmern  
Video-Spion  
neue verstärkte Innentüren mit innen liegenden Schanieren  
erneuerter Bodenbelag auf dem Balkon  
Personenaufzug  
Kabenanschluß  
objekteigener Hauswart



**Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald**

## Alles zum Standort

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. 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. 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".

Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 168.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

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)