

Berlin – Grunewald

# Luxus-Appartement in bester Grunewald Lage, das keine Wünsche offen lässt!

Objektnummer: 24178004



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

KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

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

Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Auf einen Blick

Objektnummer	24178004	Kaufpreis	1.290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon
Baujahr	2008		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.02.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie





Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0



Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (HKG)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Ein erster Eindruck

Dieses 3-Zimmer-Luxusapartment ist Teil von 3 Stadtvillen mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen auf einem großzügigen Grundstück von 6.172 m<sup>2</sup> im idyllischen Grunewald. Ruhig gelegen mit traumhaftem Blick auf den Königssee! Mit dem Aufzug gelangt man in den 2. Stock, wo sich dieses 115 m<sup>2</sup> große Traum-Penthouse befindet. Hier bleiben keine Wünsche offen! Man betritt die Wohnung über den hellen Eingangsbereich, der den Wohn- und Essbereich charmant vom privaten Schlafbereich mit Master-Badezimmer trennt. Vom Wohnbereich mit angrenzendem Süd-Ost-Balkon genießt man einen herrlichen Blick in den Park mit direktem Zugang zum Königssee. Die offene Wohnküche von LEICHT mit integriertem 2-Zonen-Weinkühlschrank, Garautomat und Kaffeemaschine lässt nicht nur die Herzen ambitionierter Köchinnen und Köche höher schlagen. Von der Kochinsel aus genießt man wahlweise das Kaminfeuer im Wohnbereich oder lässt den Blick über den Balkon ins Grüne schweifen. Das Gästezimmer bzw. Kinderzimmer, welches über einen eigenen Balkon verfügt, betritt man über den Eingangsbereich. Das gegenüberliegende Gästebadezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Über einen Flur gelangt man in das separate Master-Schlafzimmer. Der hochwertige Einbauschränk sowie das Boxspringbett von ARMANI-Casa verleihen dem Raum ein luxuriöses Ambiente. Das Highlight des großzügigen, tagesbelichteten Master-Badezimmers mit Badewanne ist der große Spiegel mit integrierten und beleuchteten Regalelementen aus MURANO-Glas sowie die geräumige Dusche. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet und verfügen über elektrische Rollläden. Über einen Aufzug gelangt man barrierefrei in die Tiefgarage und zu dem dazugehörigen Stellplatz. Dieses angebotene Luxus-Appartement ist sowohl durch ihre exklusive Ausstattung als auch durch ihre außergewöhnliche Lage ein absolutes Highlight! Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Ausstattung und Details

- Wohnzimmer, Gästezimmer und Master-Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern
- diese sind versehen mit Sichtschutz-, und Verdunkelungs-Schiebeelementen
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- Sofa-Set im Wohnzimmer von ARMANI-Casa
- Eck-Kamin
- Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung
- hochwertige LEICHT-Einbauküche mit Markengeräten von Miele  
(unter anderem mit integriertem Weinkühlschrank, Kaffeemaschine, Backofen, Garautomat, Induktionskochfeld, Spülmaschine, etc)
- Speisekammer / Abstellkammer mit Waschmaschinen-Anschluß
- Einbaukleiderschrank im Flur von ARMANI-Casa
- Master-Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Großer Spiegel und Regale aus Murano-Glas
- Gäste-Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer mit großem Einbaukleiderschrank, Boxspringbett und Nachttischen von ARMANI-Casa
- Parkett und Fliesen
- komplette Deckenbeleuchtung der Wohnung aus Murano-Glas
- massive Bauweise
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- großzügiger Kellerraum
- sehr ruhige Lage
- schnelle Cityanbindung

**Objektnummer: 24178004 - 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: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2032. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24178004 - 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)