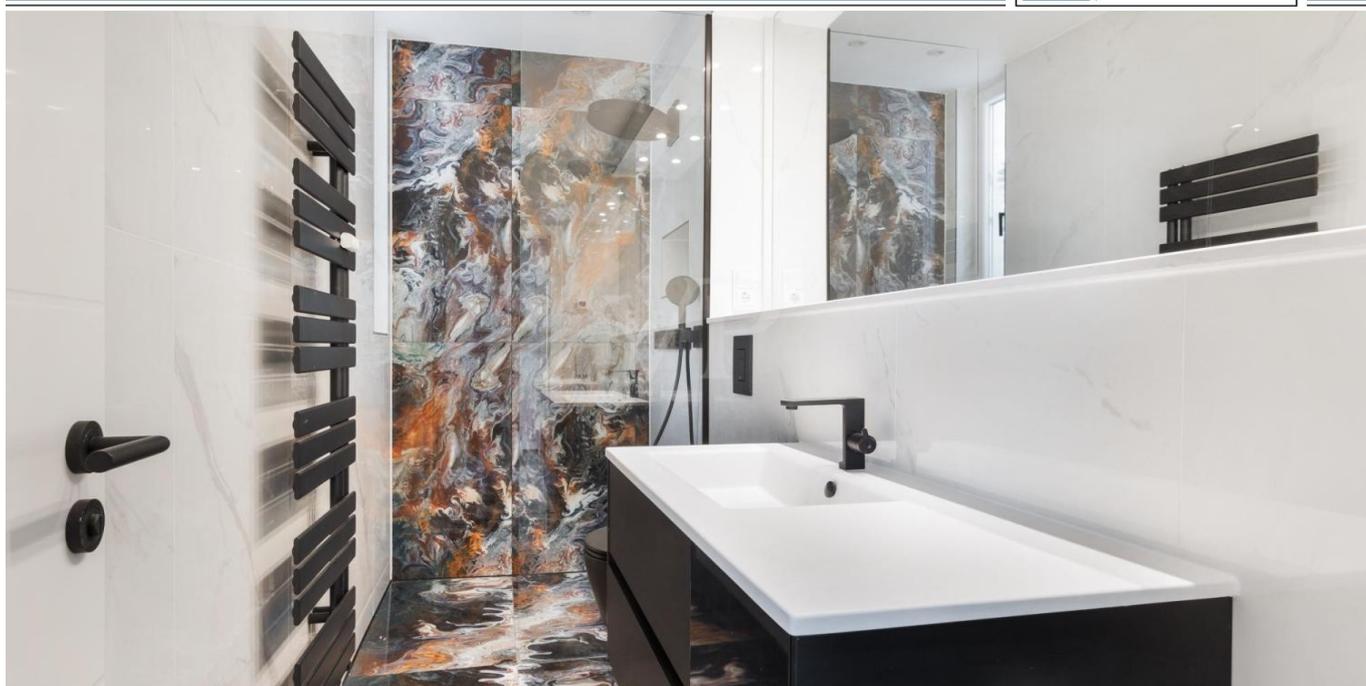


Berlin – Grunewald

# Stylische Balkonwohnung - Ku´Damm Anbindung

*Número de propiedad: 25178003*



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

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80,14 m<sup>2</sup> • 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 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1958

Precio de compra	649.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 88 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	168.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.01.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



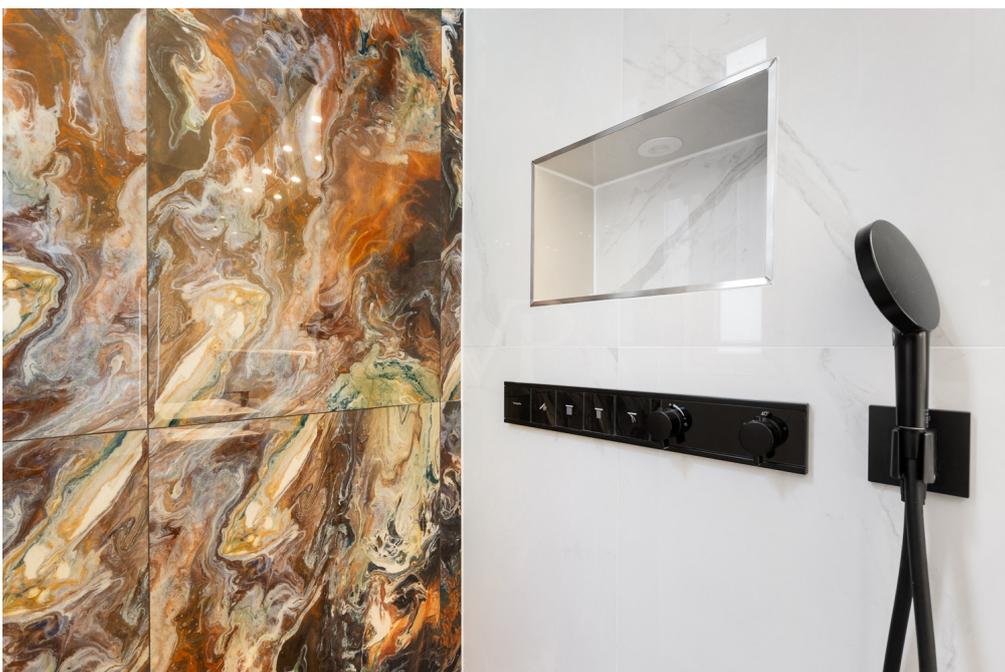
Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



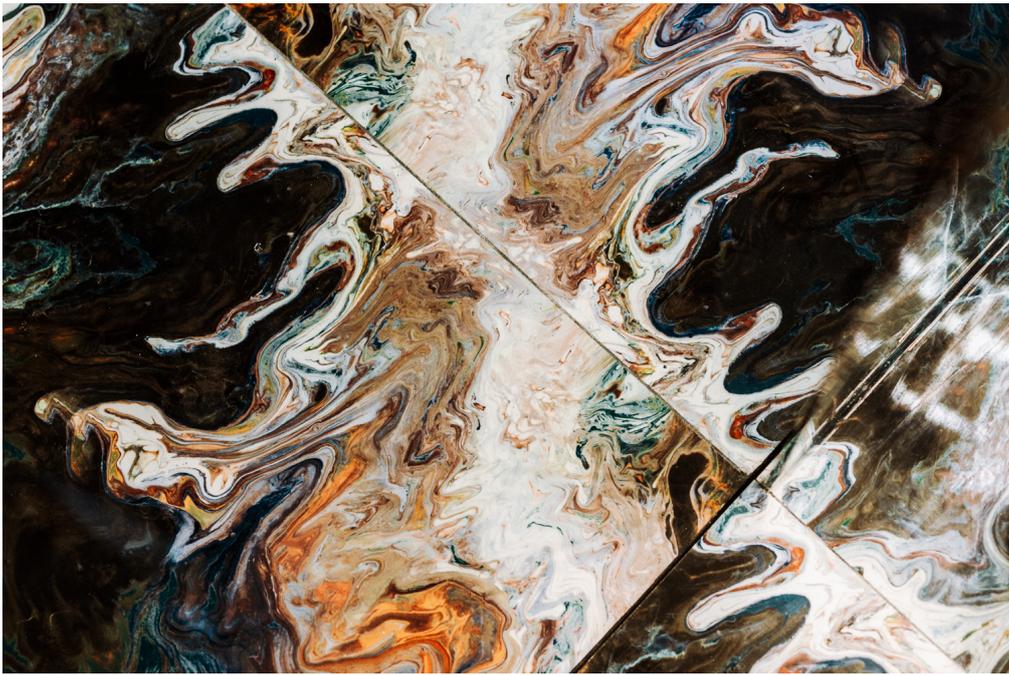
Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## 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



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

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

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.

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Detalles de los servicios

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

**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. 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".

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/(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.

Número de propiedad: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)