

Berlin – Grunewald

Stylische Balkonwohnung - Ku'Damm Anbindung

CODE DU BIEN: 25178003



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80,14 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25178003
Surface habitable	ca. 80,14 m ²
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1958

Prix d'achat	649.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 88 m ²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	168.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.01.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



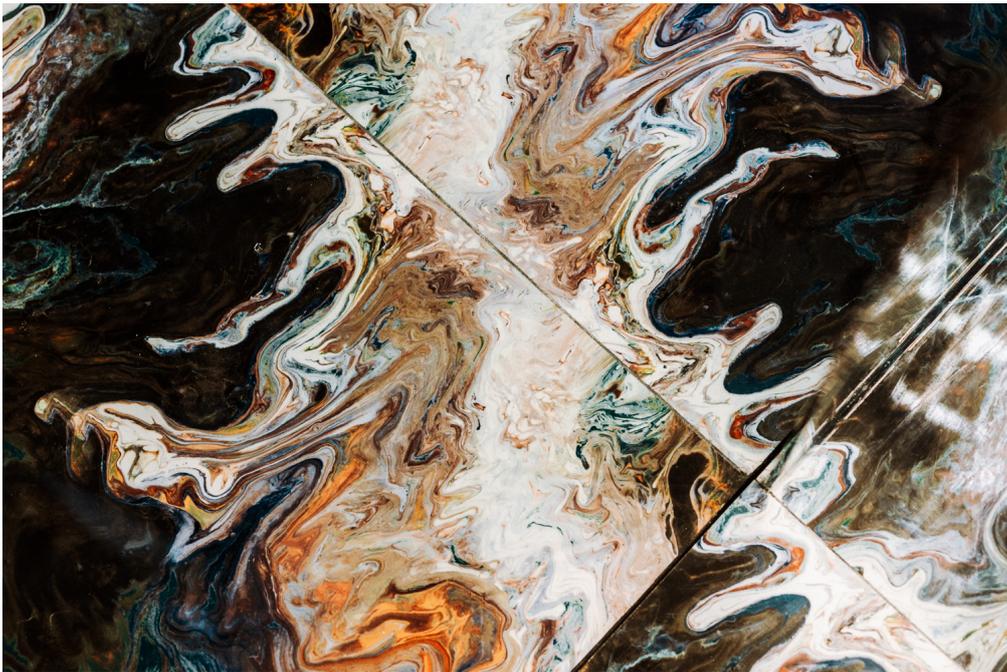
CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



**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

Marktpreis	4.159€	55.25%
Marktpreis	4.159€	55.25%
Marktpreis	4.159€	55.25%

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Plans d'étage



Wohnung

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Une première impression

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 automatisches 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.

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Tout sur l'emplacement

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".

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: zehendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com