

Berlin – Grunewald

Stylische Balkonwohnung - Ku´Damm Anbindung

???????? ?????: 25178003



www.von-poll.com

???? ?????: 649.000 EUR • ?????: ca. 80,14 m² • ?????: 2

???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ??? ??????

???????? ??????????	25178003	????? ???????	649.000 EUR
?????????????	ca. 80,14 m ²	?????????????	???????
????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????????? ??? ?????????????	2		
????????????	1	????? ???????????????	2024
????? ??????????????	1958	????????? ???????????????	???????
		????????????????????? ???????	ca. 88 m ²
		????????	???????????

???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	168.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.01.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1958

???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ?????????



???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ?????????



???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ?????????



???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ?????????



???????? ?????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ?????????



???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ?????????



???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ?????????



???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ?????????



???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ?????????



???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ?????????



**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

???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

???????



Wohnung

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

????????????????? ??? ??????????

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

???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

??? ??? ??? ????????????

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".

???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 ?????????? - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com