

Berlin – Grunewald

Stylische Balkonwohnung - Ku´Damm Anbindung

VP azonosító: 25178003



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80,14 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Áttekintés

VP azonosító	25178003
Hasznos lakótér	ca. 80,14 m ²
EMELET	3
Szobák	2
Hálószobák	2
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1958

Vételár	649.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljeskörően felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 88 m ²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	168.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.01.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



**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

Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
110 m²	110 m²	110 m²	110 m²
4.150€	4.150€	4.150€	4.150€
35.25%	35.25%	35.25%	35.25%
146.62€	146.62€	146.62€	146.62€
132.00€	132.00€	132.00€	132.00€
13.62%	13.62%	13.62%	13.62%

VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Alaprajzok



Wohnung

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Részletes felszereltség

Küche mit neuen Bodenfliesen (Elektrodruchlauferhitzer für WW)
Luxusduschbad in Naturstein und Fliesen (multifunktionale Regenschauerduche,
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

VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Minden a helyszínr?!

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".

VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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