

Berlin – Grunewald

# Feines Apartment in exklusiver Grunewaldlage

*Número da propriedade: 24178026*



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

PREÇO DE COMPRA: 305.000 EUR • ÁREA: ca. 52 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Numa vista geral

Número da propriedade	24178026	Preço de compra	305.000 EUR
Área	ca. 52 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área arrendáve	ca. 52 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	125.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.12.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## O imóvel



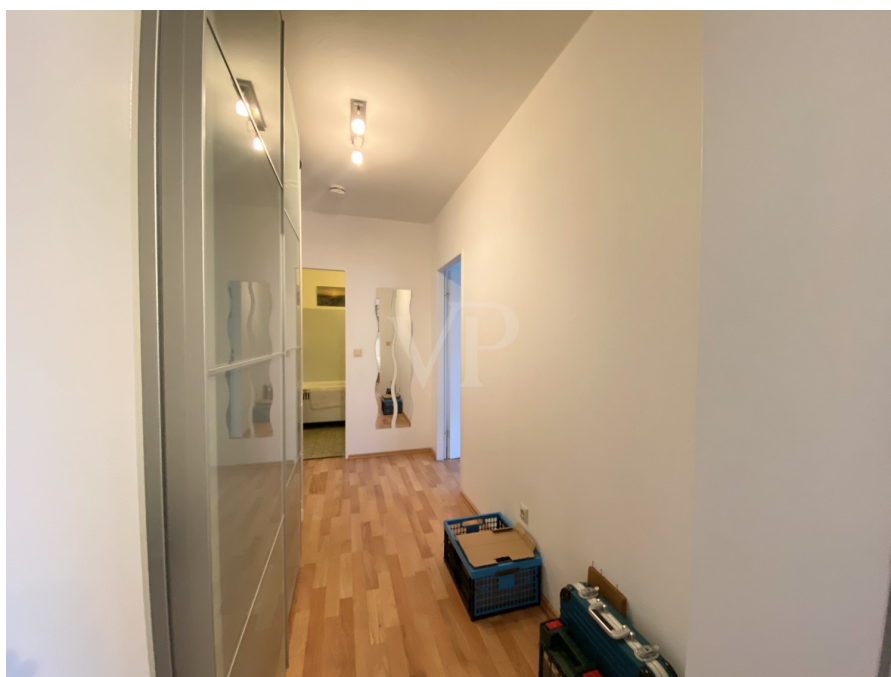
Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## O imóvel



Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## O imóvel





Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## O imóvel



Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## O imóvel



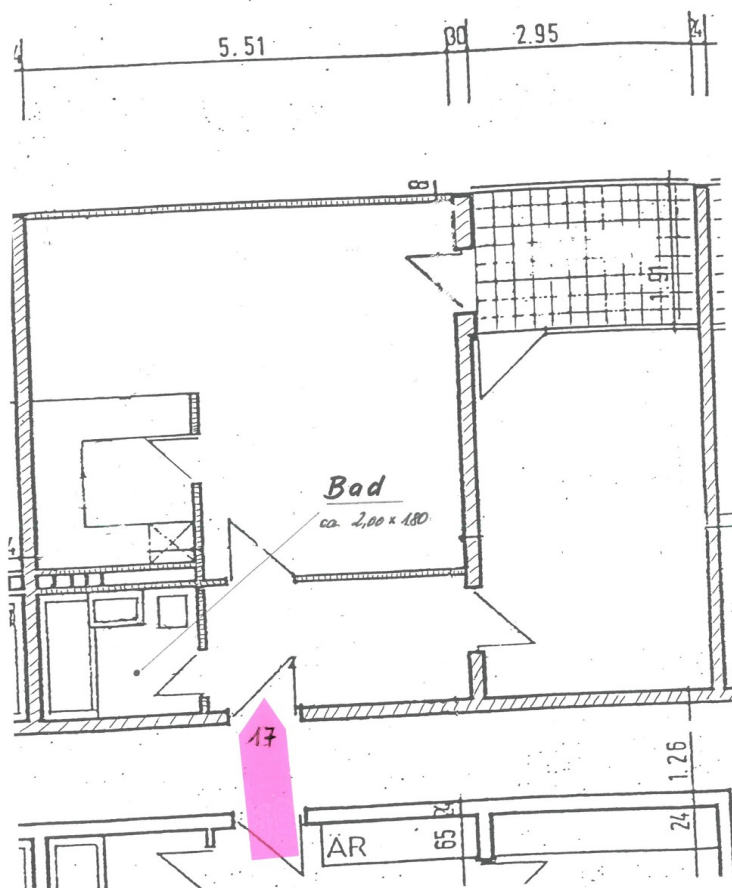
Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## O imóvel



Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Uma primeira impressão

Diese charmante kleine Immobilie befindet sich in einer erstklassigen, hochherrschaftlichen Lage, umgeben von der malerischen Natur und in unmittelbarer Nähe zu zwei idyllisch gelegenen Seen. Ideal für Naturliebhaber und diejenigen, die eine harmonische Balance zwischen modernem Leben und der Schönheit der Natur suchen. Das Haus selbst ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer klassischen Fassade, großen Fenstern und einem einladenden Eingangsbereich. Die Wohnung bietet einen zauberhaften Blick auf die umliegende Natur und ist ideal für entspannte Abende. Die Wohnung spricht sowohl Singles als auch junge Paare an. Die Küche ist funktional ausgestattet. Es besteht eine Durchreiche zum angrenzenden kleinen Essbereich. Von dem Wohnzimmer gibt es einen direkten Zugang zu der Terrasse und von dort in das Schlafzimmer. Dies ist der perfekte Ort, um die Natur zu genießen und die Ruhe der Umgebung zu erleben. Die Nähe zu den Seen ermöglicht zahlreiche Freizeitaktivitäten. Derzeit ist die Wohnung vermietet. Der Mietzins beträgt z.Z. Euro 720,00 (bruttokalt) zzgl. € 35 Vorauszahlung (WW, HK).

Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Bad ohne Fenster
- Kunststofffenster vor ca. 15 Jahren eingebaut
- Balkon Ostausrichtung
- Garagenstellplatz kann bei Bedarf angemietet werden
- Keller

Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



Número da propriedade: 24178026 - 14193 Berlin – Grunewald

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlim - 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)