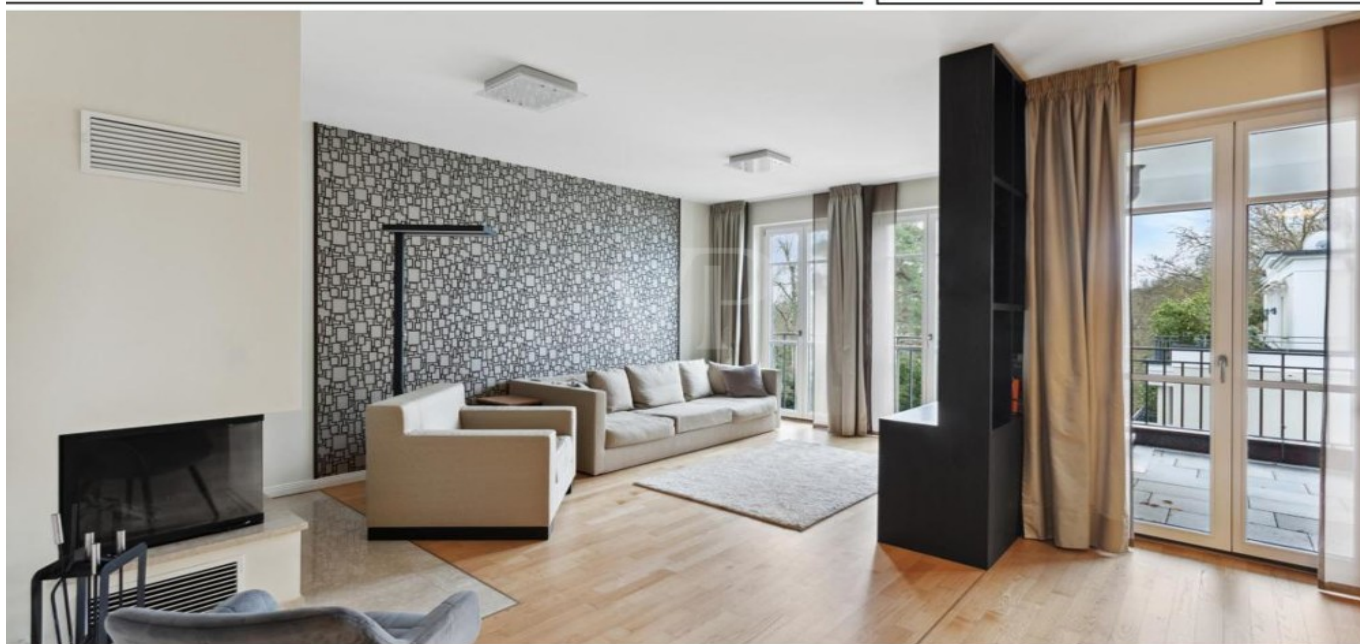


Berlin – Grunewald

# Luxus-Appartement in bester Grunewald Lage, das keine Wünsche offen lässt!

Número de propiedad: 24178004



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

PRECIO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## De un vistazo

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad   | 24178004                     |
| Superficie habitable  | ca. 115 m²                   |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo               |
| Piso                  | 2                            |
| Habitaciones          | 3                            |
| Dormitorios           | 2                            |
| Baños                 | 2                            |
| Año de construcción   | 2008                         |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.290.000 EUR                                                             |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 0 m²                                                                  |
| Características        | WC para invitados, Chimenea, Balcón                                       |

Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | GAS                            |
| Certificado energético válido hasta | 17.02.2032                     |
| Fuente de energía                   | Gas                            |

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Certificado energético         | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final       | 91.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética | C                      |

Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0

Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Una primera impresión

Dieses 3-Zimmer-Luxusapartment ist Teil von 3 Stadtvillen mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen auf einem großzügigen Grundstück von 6.172 m<sup>2</sup> im idyllischen Grunewald. Ruhig gelegen mit traumhaftem Blick auf den Königssee! Mit dem Aufzug gelangt man in den 2. Stock, wo sich dieses 115 m<sup>2</sup> große Traum-Penthouse befindet. Hier bleiben keine Wünsche offen! Man betritt die Wohnung über den hellen Eingangsbereich, der den Wohn- und Essbereich charmant vom privaten Schlafbereich mit Master-Badezimmer trennt. Vom Wohnbereich mit angrenzendem Süd-Ost-Balkon genießt man einen herrlichen Blick in den Park mit direktem Zugang zum Königssee. Die offene Wohnküche von LEICHT mit integriertem 2-Zonen-Weinkühlschrank, Garautomat und Kaffeemaschine lässt nicht nur die Herzen ambitionierter Köchinnen und Köche höher schlagen. Von der Kochinsel aus genießt man wahlweise das Kaminfeuer im Wohnbereich oder lässt den Blick über den Balkon ins Grüne schweifen. Das Gästezimmer bzw. Kinderzimmer, welches über einen eigenen Balkon verfügt, betritt man über den Eingangsbereich. Das gegenüberliegende Gästebadezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Über einen Flur gelangt man in das separate Master-Schlafzimmer. Der hochwertige Einbauschränk sowie das Boxspringbett von ARMANI-Casa verleihen dem Raum ein luxuriöses Ambiente. Das Highlight des großzügigen, tagesbelichteten Master-Badezimmers mit Badewanne ist der große Spiegel mit integrierten und beleuchteten Regalelementen aus MURANO-Glas sowie die geräumige Dusche. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet und verfügen über elektrische Rollläden. Über einen Aufzug gelangt man barrierefrei in die Tiefgarage und zu dem dazugehörigen Stellplatz. Dieses angebotene Luxus-Appartement ist sowohl durch ihre exklusive Ausstattung als auch durch ihre außergewöhnliche Lage ein absolutes Highlight! Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Detalles de los servicios

- Wohnzimmer, Gästezimmer und Master-Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern
- diese sind versehen mit Sichtschutz-, und Verdunkelungs-Schiebeelementen
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- Sofa-Set im Wohnzimmer von ARMANI-Casa
- Eck-Kamin
- Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung
- hochwertige LEICHT-Einbauküche mit Markengeräten von Miele  
(unter anderem mit integriertem Weinkühlschrank, Kaffeemaschine, Backofen, Garautomat, Induktionskochfeld, Spülmaschine, etc)
- Speisekammer / Abstellkammer mit Waschmaschinen-Anschluß
- Einbaukleiderschrank im Flur von ARMANI-Casa
- Master-Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Großer Spiegel und Regale aus Murano-Glas
- Gäste-Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer mit großem Einbaukleiderschrank, Boxspringbett und Nachttischen von ARMANI-Casa
- Parkett und Fliesen
- komplette Deckenbeleuchtung der Wohnung aus Murano-Glas
- massive Bauweise
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- großzügiger Kellerraum
- sehr ruhige Lage
- schnelle Cityanbindung

Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtteil Grunewald. Der Stadtteil Grunewald zählt zu den begehrtesten und teuersten Wohngegenden 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 Wohngegend ausgesprochen beliebt. Die Winkler Straße gilt als ruhig, es ist lediglich mit Anwohnerverkehr zu rechnen.

Número de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2032. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 de propiedad: 24178004 - 14193 Berlin – Grunewald

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

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)