Berlin – Grunewald

Imposante Villa in ruhiger Grunewaldlage

Número de propiedad: 25178005

PRECIO DE COMPRA: 6.495.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 535,23 m^2 • **HABITACIONES:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.570 m^2

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

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

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

De un vistazo

Número de propiedad	25178005
Superficie habitable	ca. 535,23 m²
Habitaciones	9
Año de construcción	1986

Precio de compra	6.495.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	como nuevo
Espacio utilizable	ca. 658 m²
Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	03.08.2025
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	117.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

La propiedad

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

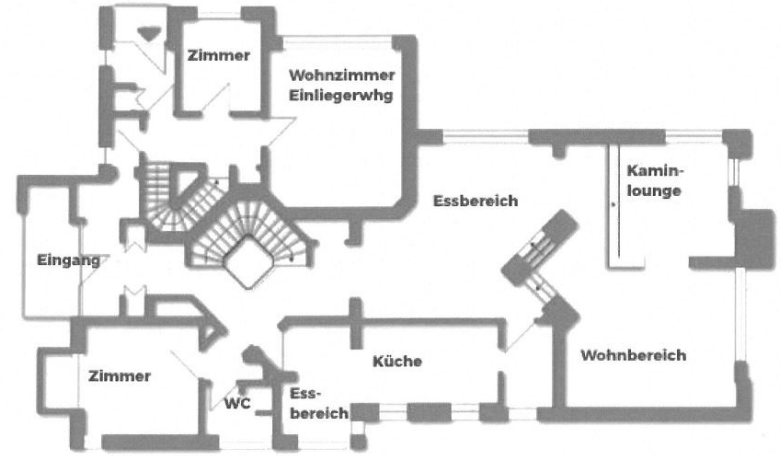
La propiedad

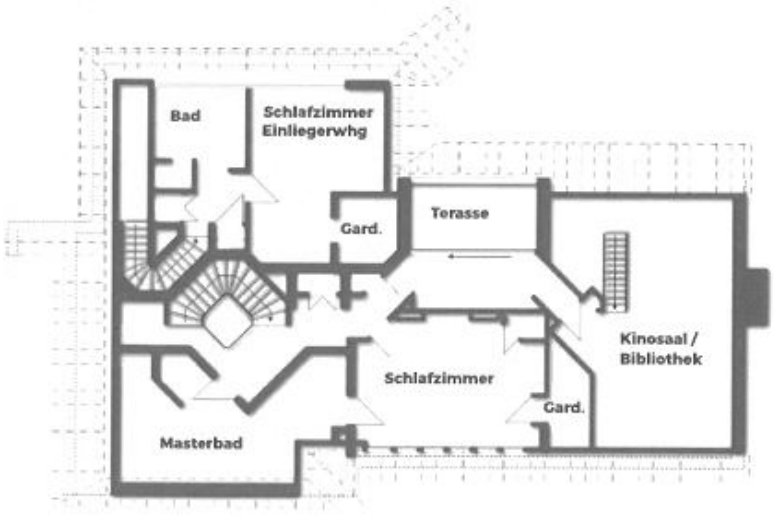
Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

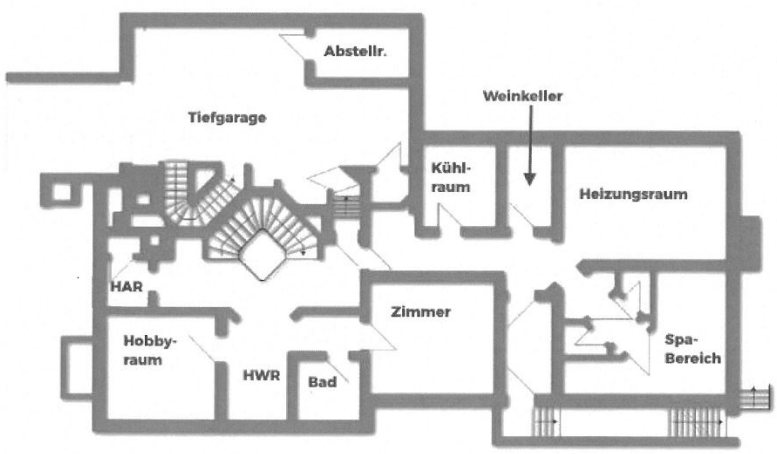
La propiedad

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Una primera impresión

Diese einzigartige Villa befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, ideal für all jene, die ein stilvolles Zuhause in einer angenehmen Umgebung suchen. Sie bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 535 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1570 m² und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung.
Im Jahr 1986 erbaut, wurde die Immobilie 2012 einer umfangreichen Kernsanierung unterzogen. Dabei wurden sowohl der umfassende Zustand als auch die Ausstattung auf den neuesten Stand gebracht und die Immobilie präsentiert sich aktuell in einem neuwertigen Zustand, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die modernen Annehmlichkeiten wie zwei separate Heizkreisläufe und elektronische Steuerung für Fußbodenheizung und Konvektoren-Heizung und Klimaanlage sind selbstverständlich. Für optimale Wasserqualität sorgt eine Filteranlage Die Villa verfügt insgesamt über 9 Zimmer, die genügend Raum für eine große Familie oder repräsentative Zwecke bieten. Drei großzügige Balkone und Terrassen laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.
Besondere Highlights der Villa sind der eigene Kinosaal, die Sauna und der Whirlpool, die für eine gehobene Freizeitgestaltung sorgen. Die Immobilie ist zudem mit einer Alarmanlage ausgestattet, die für ein hohes Maß an Sicherheit sorgt. Die Nutzung von hochwertigem Holz für Einbauten sowie die Designer-Einbauküche unterstreichen den Anspruch an eine erstklassige Qualität.
Die Markisen auf allen Terrassen sorgen für einen perfekten Sonnenschutz, für gemütliche Stunden stehen sowohl ein Innen- als auch ein Außenkamin zur Verfügung Der Garten ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet, die für einen gepflegten Außenbereich sorgt. Ein bezaubernder Teich fügt sich harmonisch in die Gesamtgestaltung der Außenflächen ein.
Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und den vielen Extras bietet diese Villa ein ideales Zuhause für Käufer, die Wert auf Privatsphäre, Komfort und eine exklusive Ausstattung legen. Die umfangreichen Modernisierungen und die Wahl von hochwertigen Materialien garantieren Langlebigkeit und erhöhen den Wohnkomfort erheblich.
Das Angebot richtet sich an anspruchsvolle Interessenten, die ein einzigartiges Wohnerlebnis suchen. Eine Besichtigung ist lohnenswert, um die vielfältigen Vorzüge dieser Immobilie selbst zu erleben. Bitte zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Detalles de los servicios

- offener Kamin
- hochwertige Einbauten aus Holz
- Designer- Einbauküche
- Filteranlage für Wasser
- 2 Heizungskreise, elektronisch gesteuert
- Markisen auf allen Terrassen
- offener Außenkamin
- Schüco Fenster mit Alarmspinne und Öffnungsüberwachung
- Alarmanlage und Videointercom auf allen Etagen
- Garten mit computergesteuerter Bewässerung
- Wellnessbereich mit Sauna und Wirlpool
- Kinosaal
- Teich im Garten

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Todo sobre la ubicación

Berlin Grunewald ist eine beliebte Adresse in unmittelbarer Nähe zum Kurfürstendamm. Prachtvolle Villen aus der Gründerzeit und schöner Baumbestand prägen diese Lage.

Der schnell erreichbare Kurfürstendamm mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und stilvollen Restaurants bietet Ihnen großstädtisches Flair.

Das abwechslungsreiche Kulturprogramm von Berlin erschließt sich Ihnen bequem sowohl über die S- oder U-Bahn als auch mit dem Auto. Der Berliner Stadtring und das sehr gut ausgebaute Nahverkehrsnetz ermöglichen Ihnen einen schnellen Anschluss an den und das Umland mit seinem abwechslungsreichen Freizeitangebot.

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.8.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 117.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
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 de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com