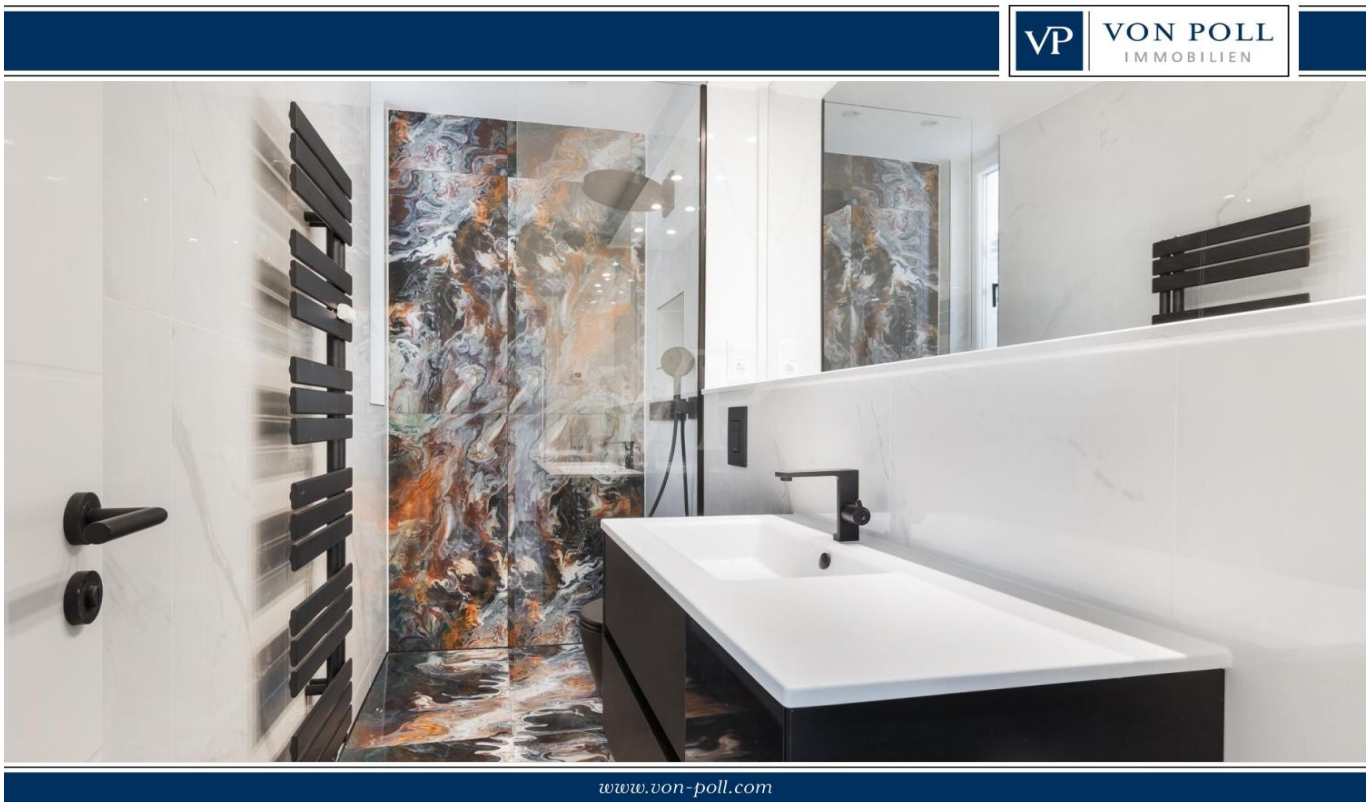
Berlin – Grunewald

Erstbezug nach edler und aufwendiger Renovierung – helle Balkonwohnung mit Weitblick, Zentral und dennoch ruhig!

CODE DU BIEN: 25178003



PRIX D'ACHAT: 598.750 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80,14 m^2 • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25178003
Surface habitable	ca. 80,14 m²
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1958

Prix d'achat	598.750 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 87 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.01.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	168.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Plans d'étage

Wohnung

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Une première impression

Sie haben einen ausgefeilten und verwöhnten Geschmack, aber möchten das nicht direkt von außen zu erkennen geben, dann ist dies Ihre perfekte Wohnung. Diese als ruhige und dennoch zentrale Wohnanlage wird sowohl von selbstnutzenden Eigentümern als auch von Mietern gleichwohl geschätzt und gepflegt. Im Herzen der Stadt, angrenzend zwischen den Stadtbezirk Grunewald und Charlottenburg befindet sich Ihr neues zu Hause und Investment. Durch die perfekte Raumaufteilung können Sie Ihrer Fantasie freien Raum zur Gestaltung geben. Sie finden sich sowohl als Paar oder Single mit sehr viel Platzbedarf hier wieder ODER Sie haben ein Kind welches in Berlin studiert und vermieten das zweite Zimmer an einen Kommilitonen. Die Wohnung befindet sich im 3.OG mit Lift. Für die ganz Bequemen haben Sie zusätzlich einen Müllschlucker im Treppenhaus, neben der Wohnungstür. Der Müll verschwindet im UG, in den dafür vorgesehenen Behältern. Sehr aufwendig wurde die Wohnung 2024/2025 renovierte und kann zu Recht als luxuriös bezeichnen werden. Den zwei fast gleichgroßen Zimmern, 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. Durch die geschickt einfließende bodentiefe Balkon-Fensterfront in beiden Zimmern und hoch gesetzten Fenster in der Küche bewahrt diese Wohnung Ihre Privatsphäre. Die überdachte großzügige Sonnenloggia hat sowohl eine Außensteckdose zum Elektrogrillen wie auch eine Außenbeleuchtung. Es wurde zudem einen Bodenbelag in Holzoptik auf Ständerwerk verlegt und im Brüstungsbereich der Loggia zusätzlich eine LED-Beleuchtung verbaut, die in der abendlichen Atmosphäre viel Romantik ausstrahlt. Genießen Sie den Feierabend bei einem Glas Wein oder Crémant bei Sonnenuntergang oder das morgendliche Wochenendfrühstück. Die quadratische Diele eignet sich sogar als Essplatz, der Küche vorgelagert. Hinter den eleganten schwarzen Holzelementen befinden sich Nischen und Abstellmöglichkeiten. Zudem sind sehr viele Steckdosen in der gesamten Wohnung verbaut worden, so dass die Einrichtungsoptik nicht durch lästige Kabel gestört wird. Tür- und Fenstergriffe sowie die Bad Optik bestechen durch die eleganten in schwarz gehaltenen Elementen. Die Küche, mit oberem Fenster, lässt Raum die eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Hier befindet sich auch der Elektrodurchlauferhitzer für die Warmwasserversorgung dieser Wohnung. Somit sind Sie unabhängig vom durchschnittlichen Verbrauch der Anlage. Selbstverständlich wurde im Rahmen der Renovierung daran gedacht ein Anschluss für eine zukünftige Wasseruhr zu setzen, ist jedoch optisch nicht sichtbar wie sonst üblich durch die sichtbaren Wandwasseruhren oder eine Metallklappe. Ästhetik und praxisnahe Umsetzung gingen hier einher. Dieser Vorrichtung befindet sich im Badezimmer, unterhalb des mit Bewegungsmeldern versehenen großzügigem Waschbecken. Das luxuriöse ebenerdige

Duschbad verfügt neben einer zusätzlichen Fußbodenheizung über ein automatisches Lichtsystem, einer multifunktionalen Regendusche, Leiterheizkörper, transparenter Duschtrennwand und und und.... Hervorzuheben ist aber auch die Gestaltung in Schwarz / Weiß. Schwarze Elemente - Weiße Wandflächen und alles gepaart mit einem sehr lebendigen Bodenbelag in Natursteinoptik, der sich wie ein orientalischer Teppich bis in den Wandbereich der Dusche durchzieht. Neben der im Badzimmer befindlichen Fußbodenheizung gibt es noch die Leiterheizung für flauschige winterliche Handtücher. Eine Auflistung und Zusammenfassung aller durchgeführten Arbeiten sowie die Beschreibungen der Eingebauten und sanitärischen Highlights senden wir Ihnen sehr gern separat zu. Ein Angebot in dem die Lage, die Ausstattung und der Preis wirklich stimmen.

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Détails des commodités

3. Etage mit Fahrstuhl.
Auf der Etage befindet zusätzlich sich Müllschlucker
Mit elektronischen Türspion gesicherte Tür
Kammer wurde entfernt im Flur, um mehr Platz zu generieren, z. B. als kleines Homeoffice oder kleine Essdiele.
Im Entree gibt es 2 dekorativ verschlossene Nischen, die als Stauraum für Sauger, Bügelbrett & Co sowie die andere als Garderobe genutzt werden kann.
Keine Durchgangszimmer
Alle Wände mit Glattputz, weiß gestrichen
Bodenfliesen in Küche und Entree
Alle Zimmertüren matt weiß mit verdeckten Scharnieren
Der große Balkonbereich wurde neu gestaltet: zum Teil neu verputzt, neu gestrichen im Originalton. Der Balkonboden ist mit Terrassendielen versehen. Die Balustrade bekam eine neue Zinkabdeckung sowie eine LED-Lichtleiste. Außerdem gibt es auf dem Balkon eine Steckdose sowie einen Lichtanschluss an der Wand. Der Balkon hat Westlage gemäß Zeichnung
2 etwa gleichgroße Zimmer mit Tür und großer bodentiefer Glasfront zum Balkon. Die Zimmer sind großzügig mit Steckdosen, TV-Kabel und Datenleitung versehen. Zudem gibt es Designerheizkörper.
Der Bodenbelag in den Zimmern besteht aus wasserfestem mit Korktrittschalldämmung versehenen umweltfreundlichen (Blauer Engel) und sehr robusten Venylboden im Landhausdielenlook frei von PVC und Weichmachern. Farbe: Eiche Jubileé
Bad mit Fenster: elektrische Fußbodenheizung plus Design-Leiterheizung in schwarz; Wandfliesen in weißem Marmor, Design-Bodenfliesen, bodengleiche große Dusche mit Sicherheitsglastrennung, Luxus-Rainshower mit Handbrause, beleuchtete Ablagenische sowie dimmbare Downlights im Duschbereich, Toilettenbecken in schwarz mit Bidetbrause und Intervallspülung, Designwaschtisch mit Unterschrank und Beleuchtung gesteuert mit Bewegungsmelder. Unter dem Waschtisch befindet sich eine Vorrüstung für eine Wasseruhr. Über dem Waschbecken befindet sich eine Ablage für Kosmetika & Co sowie ein ca. 3 m² großer Spiegel mit dimmbaren Downlights. Alle Armaturen sind schwarz
Küche mit Fenster hat Leiterheizung, Wände Glattputz
Warmwasserversorgung mit elektrischen Durchlauferhitzer
=> Alle elektrischen Leitungen und Installationen sind neu!
=> Alle in der Wohnung befindlichen Wasser- und Abwasserleitungen sind neu verlegt, Vorrüstung für Wasseruhr im Bad unter dem Waschtisch. Steigleitungen sind nicht

erneuert.

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Tout sur l'emplacement

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. Zudem kann man sich gesundheitlich und sportlich betätigen im Gymnastikstudio „Schlanke Linie“ in der Georg-Wilhelmstr. oder im „MyWellnessBerlin“ am Ku‘damm 146 Die Verkehrsanbindung in alle Teile von Berlin zum einen mit dem ÖPNV mit den Buslinien 143, M19, M29 und N43 ab Rathenauplatz, der berühmt ist wegen der dort installierten Beton-Cadillacs von Wolf Vostell, und der S-Bahn vom S-Bahnhof Halensee, zum anderen mit der Stadtautobahn A 100 ist hervorzuheben. 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. Für Reiter bieten sich der „Reitclub Grunewald e.V.“ am Hüttenweg oder die Reitschule in der Eichkampstr. oder der „Reitsportverein am Maifeld e.V.“ an. Golfer finden einen tollen internationalen Golfplatz in Wannsee, den man super schnell über die Avus erreichen kann. Anderseits haben Sie in nur 5 Minuten die Messe Berlin erreicht, hier finden zu allen Jahreszeiten interessante, hochinformative Ausstellungen und Messen statt, aber auch viele Events u.a. die "Grüne Woche".

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25178003 - 14193 Berlin – Grunewald

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com