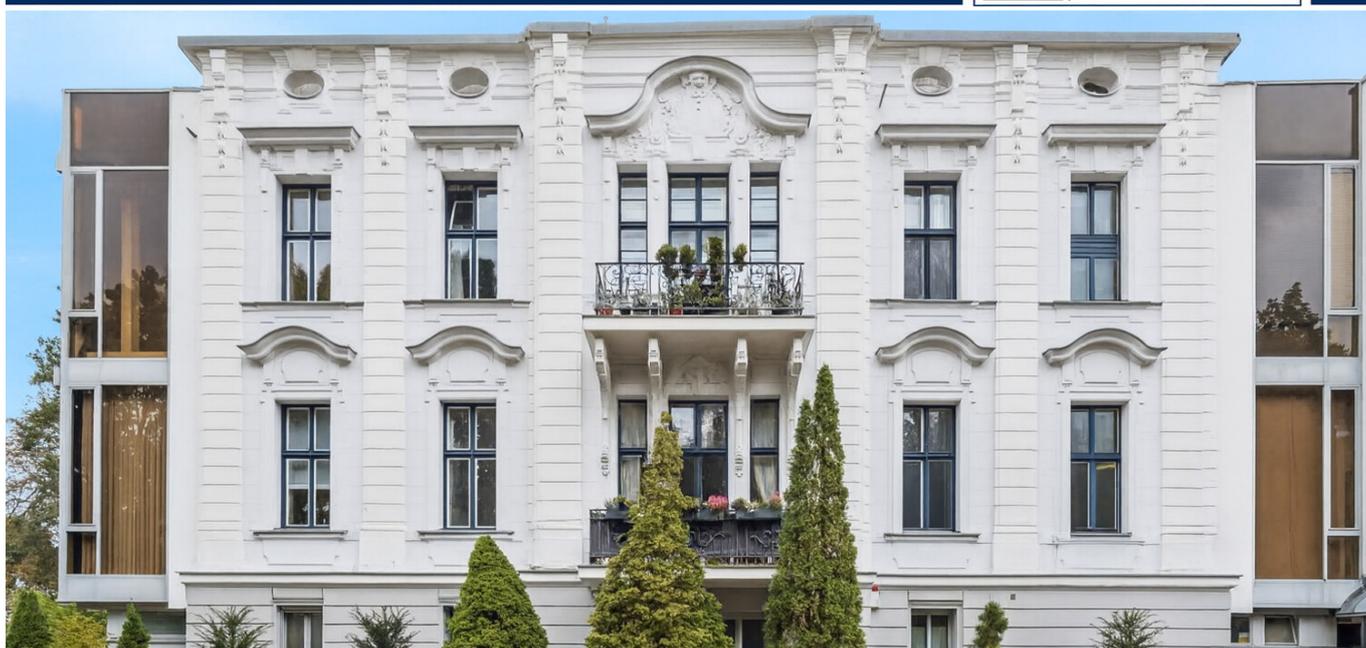


Berlin

# Einzigartiges Appartement im Grunewald in historischem Hotelambiente mit Blick auf den Königsee

Objektnummer: 25178024



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

KAUFPREIS: 999.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	25178024
Wohnfläche	ca. 154,33 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1897

Kaufpreis	999.000 EUR
Wohnung	Loft Studio Atelier
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

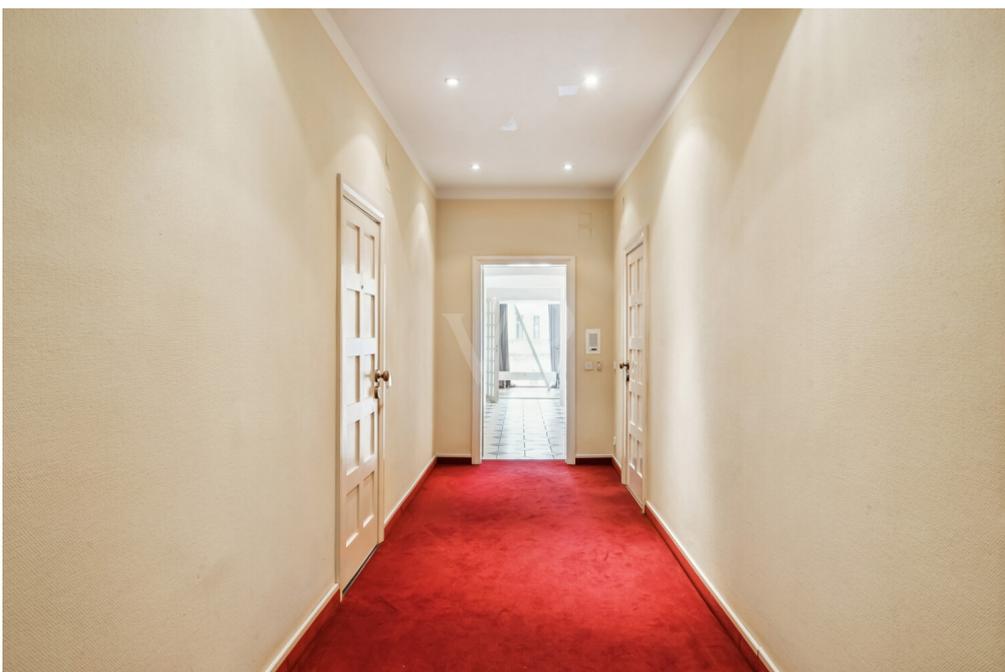
Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	210.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.03.2029	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Die Immobilie



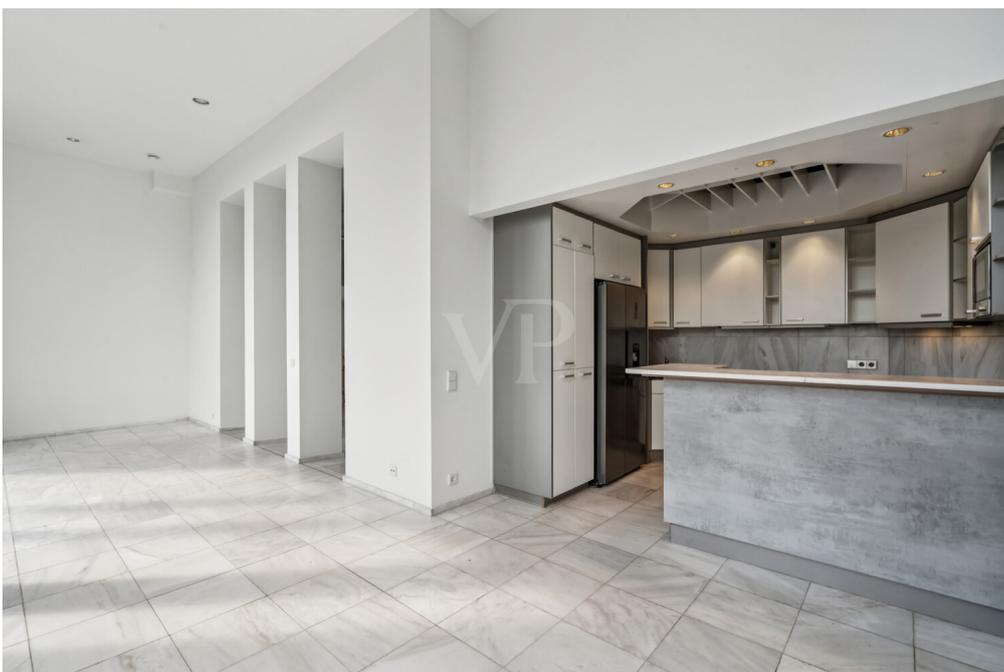
Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Die Immobilie



**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

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:**

**BÜDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Ein erster Eindruck

Stilvoll wohnen, spektakulär leben – mit Blick auf den Königsee

Diese Wohnung ist kein gewöhnliches Zuhause. Sie ist ein Ort voller Charakter, Geschichte und Atmosphäre – ein echtes Architekturjuwel im Herzen des Berliner Grunewalds, nur wenige Minuten vom Kurfürstendamm entfernt und dennoch eingebettet in wohlthuende Ruhe und Natur.

In einem ehemaligen Hotelbau aus dem Jahr 1897 gelegen, offenbart sich beim Betreten ein Wohnraum, der seinesgleichen sucht. Schon der erste Eindruck ist eindrucksvoll: Man tritt aus dem Aufzug, läuft auf dem roten Teppich auf das Appartement zu, ganz wie in einem Grandhotel, und betritt dann eine Wohnung, die mit jeder Ecke überrascht.

Auf rund 154 Quadratmetern verschmelzen beeindruckende Raumhöhen von fast vier Metern mit feinsten Ausstattung und durchdachtem Design. Im Zentrum der Wohnung befindet sich eine atemberaubende Eingangshalle mit beleuchteter Kuppel, ein architektonisches Statement, das dem gesamten Raum eine fast sakrale Ruhe verleiht. Der angrenzende Wohn- und Essbereich öffnet sich lichtdurchflutet nach Südosten und begeistert mit seiner Galerieebene, die nicht nur optisch neue Perspektiven schafft, sondern Raum für Kunst, Musik oder ganz persönliche Inszenierungen bietet.

Weißer Marmorböden aus Griechenland verleihen dem zentralen Wohnbereich eine kühle Eleganz, die durch maßgefertigte Einbauschränke und hochwertige, weiß lackierte Flügeltüren stilvoll ergänzt wird. Elektrische Verdunklungsjalousien, fast überall integriert, sorgen für Komfort per Schalter.

Die offene Küche ist mehr als ein funktionaler Raum – sie ist ein Ort der Begegnung. Der Blick hinaus auf das satte Grün und den glitzernden Königsee macht gerade das Kochen zu einem besonderen Erlebnis.

Auch der Grundriss folgt einer klaren, durchdachten Struktur: Der private Elternbereich ist akustisch abgeschirmt und umfasst ein großzügiges Schlafzimmer mit deckenhohem Einbauschränk, einen eleganten Ankleideflur mit Spiegeln und ein luxuriöses Master-Bad mit zwei Waschtischen, die mit Lampen inszeniert sind – ganz wie im Schminkbereich eines Theaters! Highlight ist hier zweifelsfrei die mittig platzierte, runde Badewanne. Auch die großzügige Dusche weiß in jedem Fall zu begeistern.

Für die Kinder wurde ein separater Bereich auf zwei Ebenen geschaffen – ideal, um Schlaf- und Spielbereiche voneinander zu trennen. Gäste finden in diesem Bereich ebenfalls komfortablen Rückzugsraum. Sogar an eine Schlafmöglichkeit für ein Au-pair wurde gedacht – ein liebevolles Detail, das zeigt, wie umsichtig hier geplant wurde.

Faszinierend ist die meterhohe Glasfassade im Wohnbereich. Über die Wasserfläche des Königsees hinweg erhebt sich die filigrane Turmspitze der Grunewaldkirche – ein Bild, das zu jeder Tageszeit eine stille Faszination ausübt.

Diese Wohnung ist gemacht für Menschen, die das Besondere suchen. Für Individualisten, Ästheten, Visionäre. Für alle, die Architektur nicht nur bewohnen, sondern erleben wollen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – und lassen Sie sich von einem Zuhause begeistern, das mehr bietet als nur Räume. Es bietet Atmosphäre. Persönlichkeit. Und eine Geschichte, die Sie weiterschreiben können.

Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Ausstattung und Details

- einzigartiges Appartement mit vielen architektonischen Details
- feuerfeste Eingangstür
- Eingangsflur mit inliegender Garderobe und Stauraum
- Gäste-Bad mit Dusche
- Eingangshalle mit imposanter, beleuchteter Decken-Kuppel als Mittelpunkt der Wohnung (teils verspiegelt)
- separater Elternbereich, geräuschgedämmt
- Master-Schlafzimmer (in Nord-West-Lage) mit großem Einbauschränk
- Ankleideflur mit Spiegel
- Master-Badezimmer mit 2 Waschtischen, runder Badewanne und Dusche (Zugang zu separatem Hauswirtschaftsraum mit WC)
  
- (Kinder)- Bereich mit 2 Zimmern, jeweils mit Zwischendecken versehen, brillant gelöst ,um beispielsweise den Schlaf- und Spiel-Bereich zu trennen
- zusätzliche Schlafkoje mittig/ ideal auch für Au-Pairs!
- einzigartiger Wohn-und Essbereich (Süd/Ost Ausrichtung) mit repräsentativer Galerieebene
- Eingangs -und Wohn/Ess-Bereich sind mit weißem, hochwertigem Marmor aus Griechenland verlegt
- elektrische Verdunklungsjalousien sind fast in allen Räumen vorhanden
- aufwendig verarbeitete Holztüren in der gesamten Wohnung
- es besteht kein Denkmalschutz
- Die Fensterscheiben sind Sondereigentum, die Fassade ist Gemeinschaftseigentum
- Terrasse ist Gemeinschaftseigentum
- es besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben
- Wohngeld: ca.1503 €

Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Alles zum Standort

Inmitten einer der exklusivsten Wohnlagen Berlins liegt diese stilvolle Immobilie in der Winklerstraße – einer ruhigen, von prachtvollen Villen und viel Grün geprägten Straße im Herzen von Grunewald. Umgeben von altem Baumbestand, weitläufigen Grundstücken und gepflegten Fassaden entfaltet sich hier ein Lebensgefühl, das klassische Eleganz mit urbaner Zurückgezogenheit verbindet.

Die Lage bietet eine seltene Balance zwischen naturverbundener Ruhe und hervorragender Anbindung. Nur wenige Schritte entfernt liegen der malerische Königssee sowie der weitläufige Grunewald, der mit seinen Spazierwegen, Seen und Ausblicken zu einem Rückzugsort mitten in der Stadt wird. Die direkte Umgebung ist geprägt von gepflegter Ruhe – fernab vom Lärm der Großstadt, aber dennoch hervorragend angebunden: Der S-Bahnhof Grunewald ist fußläufig erreichbar, ebenso wie mehrere Buslinien. Über die nahegelegene AVUS (A115) sind City West, Berliner Umland oder der Flughafen komfortabel angebunden.

Auch in Sachen Wohnqualität erfüllt diese Lage höchste Ansprüche. Die Winklerstraße steht exemplarisch für das klassische Grunewald-Flair: historisch gewachsene Bebauung, stilvolle Villenarchitektur und eine gewachsene Nachbarschaft auf hohem Niveau. Der Luxus zeigt sich hier nicht nur in der Architektur und der hochwertigen Bausubstanz, sondern vor allem in der Großzügigkeit der Grundstücke, der Privatsphäre und der Verbindung von Natur und Urbanität.

Ob als stilvoller Rückzugsort oder als repräsentativer Lebensmittelpunkt – diese Adresse in Grunewald vereint alles, was exklusives Wohnen in Berlin ausmacht: eine erstklassige Lage, diskrete Eleganz, ein hohes Maß an Ruhe und eine Anbindung, die keine Wünsche offenlässt.

Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 210.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 25178024 - 14193 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin  
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90  
E-Mail: [berlin.lichterfelde@von-poll.com](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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