

Berlin – Grunewald

# Gemütliches Wohnen mit zwei Balkonen in begehrter Lage

Objektnummer: 22178006



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

• KAUFPREIS 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: - 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Auf einen Blick

Objektnummer	22178006	Kaufpreis	570.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1957		

Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.02.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie





Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Ein erster Eindruck

Die zur Verfügung stehende, charmante im 1.OG gelegene Wohnung, befindet sich in einer absolut begehrten Lage. Die Wohnung wurde von 2015 bis 2017 umfassend renoviert und teilweise saniert. Von dem angenehm geschnittenen Flurbereich erreichen Sie ganz bequem sämtliche Räumlichkeiten. Gleich beim Betreten der Wohnung befindet sich gegenüber der Eingangstür die helle Küche. Der Wohnbereich mutet großzügig an und bietet einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick in die Bäume. Ein weiteres angenehm geschnittenes Zimmer wird aktuell als Kinderzimmer genutzt. Das Schlafzimmer ist modern eingerichtet und verfügt ebenfalls über einen Balkon. Ein weiteres ½ Zimmer ergänzt hier das Wohnen.

Sowohl das Duschbad als auch das Gäste-WC sind mit Fenstern versehen und sehr funktional ausgestattet. Da es sich um zwei zusammengelegte Wohnungen handelt, besteht die Möglichkeit diese wieder zu trennen. Es gibt zwei Grundbuchblätter und alle Anschlüsse sowie der zweite Eingangsbereich sind noch vorhanden. Zwei Kellerräume stehen zur Nutzung zu Verfügung.

**Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald**

## **Ausstattung und Details**

- Renovierung und Sanierung der Wohnung von ca. 2015 bis 2017
  - Zwei Balkone
- Einbauküche aus 2017 mit Geräten von AEG, NEFF und Miele
  - Parkett- und Fliesenboden
  - Gäste-WC
  - 2 Keller
- Fassadenanstrich in 2021

Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Alles zum Standort

**”Steglitz” - Ein schöner, familienfreundlicher und feiner Stadtteil. Geprägt wird dieser Bezirk durch viele kleine Wohnstraßen mit kleinen Vorgärten und umsäumt von zahlreichen Bäumen entlang der Straßen. Viele denkmalgeschützte Altbauten unterstreichen zudem den Charakter und die Lebensqualität in Steglitz. Ein Highlight ist die Nähe zur ca. 200 m entfernten Schloßstraße. Die 2,1 km lange Einkaufsmeile bildet das Zentrum von Steglitz mit einer großen Anzahl von Geschäften des täglichen Bedarf's, Boutiquen, Cafe's und vier Einkaufszentren: Das "Forum Steglitz", "Das Schloss", das "Schloss-Straßen-Center" und das "Boulevard Berlin". Die Verkehrsanbindungen sind als exzellent zu bezeichnen. U-Bahn und Busse sind fußläufig in ca. 2 Minuten zu erreichen, die S-Bahn in ca. 4 Minuten. Auch die Stadtautobahn ist in ca. 5 Minuten zu erreichen.**

Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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.

Objektnummer: 22178006 - 14199 Berlin – Grunewald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Roman Höpfner**

---

**Hohenzollerndamm 110a Berlin – Grunewald**  
**E-Mail: [grunewald@von-poll.com](mailto:grunewald@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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