

Berlin – Grunewald

# Allrounder - Paare, WG, Single`s - sanierte Balkonwohnung mit Grünblick

Objektnummer: 23115019



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

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

Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Auf einen Blick

Objektnummer	23115019
Wohnfläche	ca. 80,14 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	172.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.11.2023	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



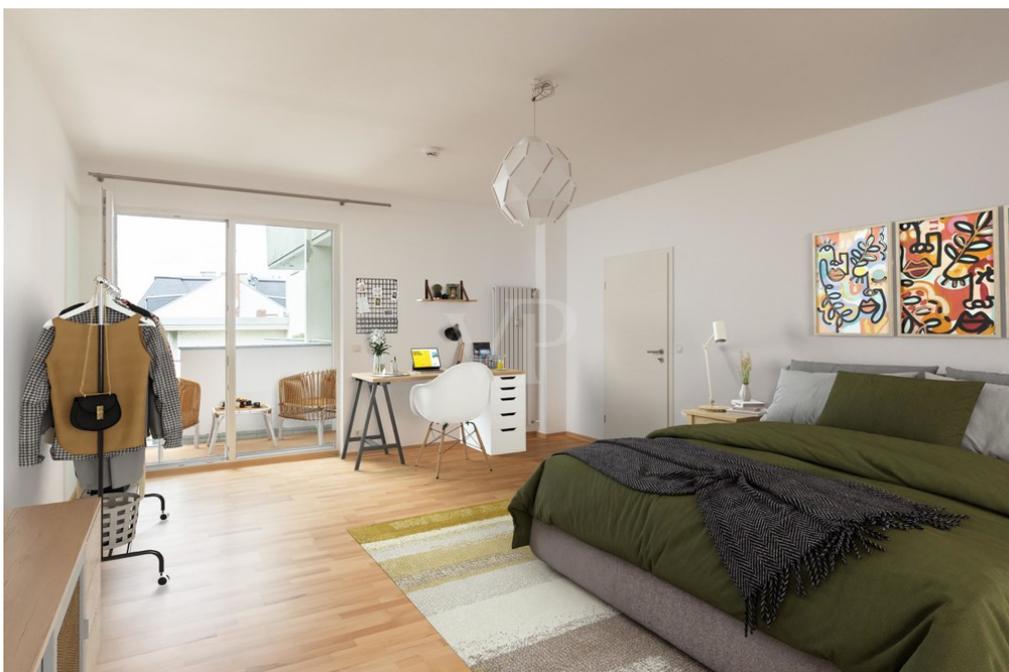
Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Tempelhof**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 09/23

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Grundrisse



Wohnung

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Ein erster Eindruck

Geeignet für Paare, Singles und auch für WG's - 3.OG mit Lift Die vor ein paar Jahren sehr aufwendig sanierte Wohnung befindet sich in einem TOP-Zustand. 2 fast gleichgroße Zimmer 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. Die große Diele eignet sich sogar als Essplatz, so wie in einem gestageten (virtuell eingerichteten) Bild dargestellt. Die Küche mit Fenster ist mit allen elektrischen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Auch das Wannenbad (Eckbadewanne) hat ein Fenster für gute Belüftung und Tageslichteinfall. Die Fliesen mit einem architektonischen Hoch / Tief - Muster verfehlen ihre Wirkung nicht. Der Handtuchheizkörper komplettiert das Ensemble. Ein Angebot in dem die Lage, die Ausstattung und der Preis wirklich stimmen.

Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Ausstattung und Details

Küche - Einbauküche mit allen elektrischen Geräten, auch Waschmaschine

Fliesen in Küche, Bad und Diele

Bad mit Eckbadewanne

neue Elektrik

gespachtelt und geschliffene Wände und Decken

Laminat in beiden Zimmern

Personenaufzug

Kabenanschluß

objekteigener Hauswart

**Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald**

## Alles zum Standort

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. 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. Andererseits haben Sie in nur 5 Minuten die Messe Berlin erreicht, hier finden zu allen Jahreszeiten interessante, hochinformativ Ausstellungen und Messen statt, aber auch viele Events u.a. die "Grüne Woche".

Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2023. Endenergieverbrauch beträgt 172.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 23115019 - 14193 Berlin – Grunewald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 Berlin – Tempelhof

E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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