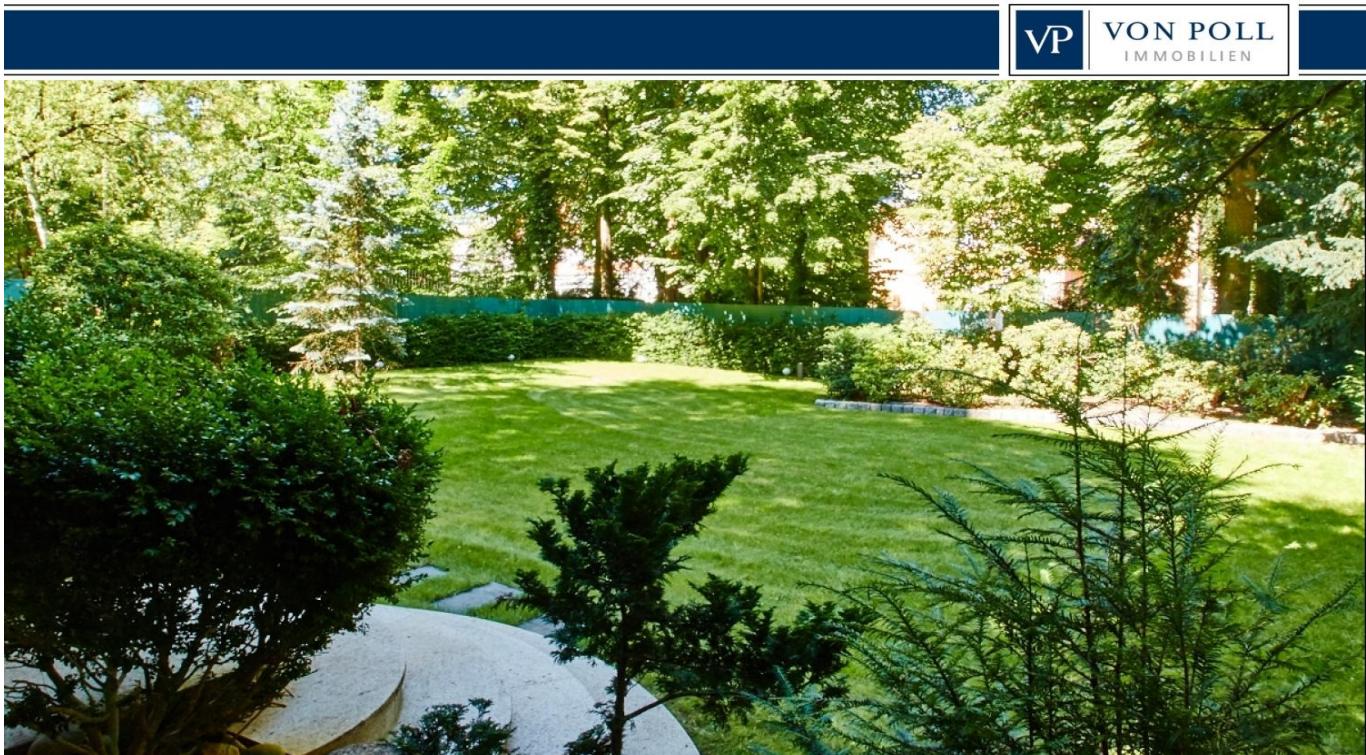


Berlin – Grunewald

Impressive villa in a quiet Grunewald location

Property ID: 25178005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 6.495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 535,23 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.570 m²

Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

At a glance

Property ID	25178005	Purchase Price	6.495.000 EUR
Living Space	ca. 535,23 m ²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	9	Condition of property	Like new
Year of construction	1986	Usable Space	ca. 658 m ²
		Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

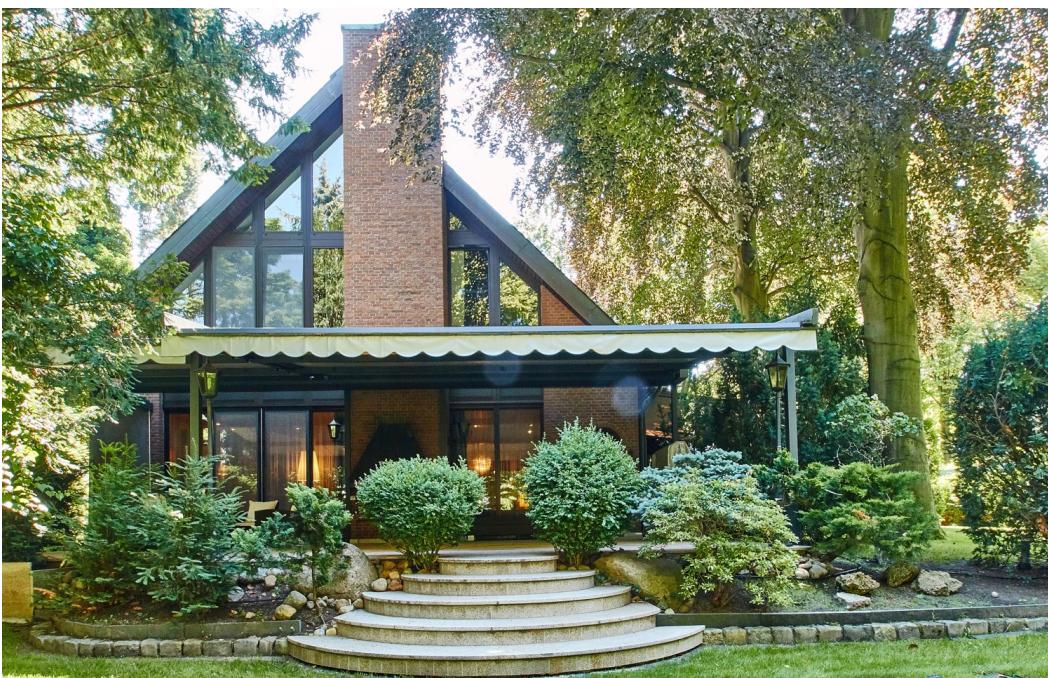
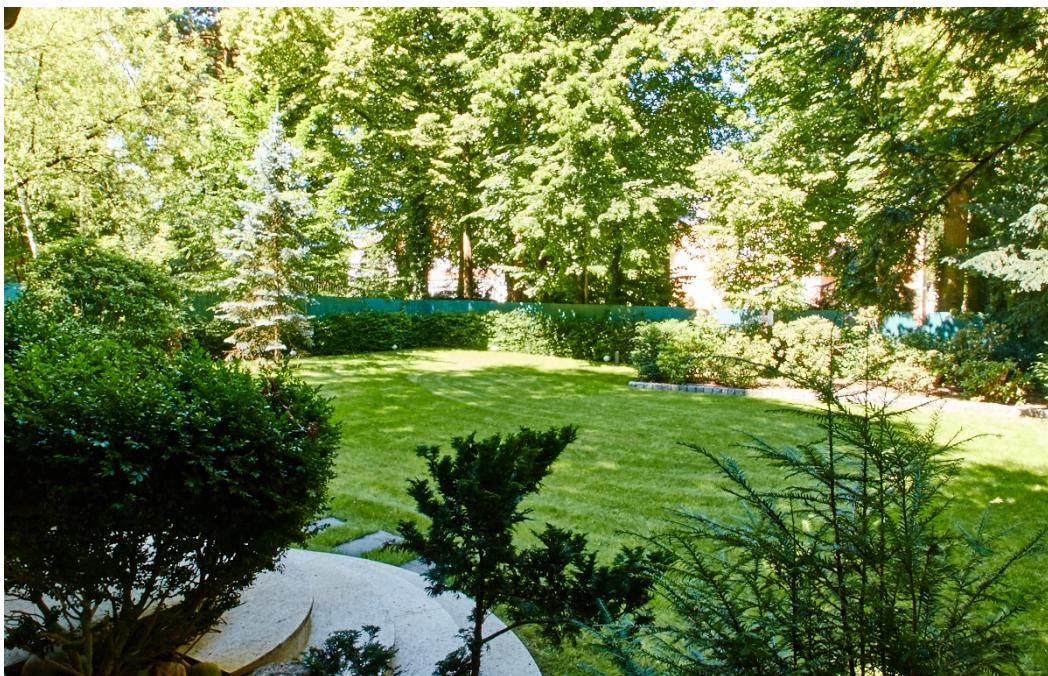
Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	03.08.2025	Final energy consumption	117.80 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

The property



Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

The property



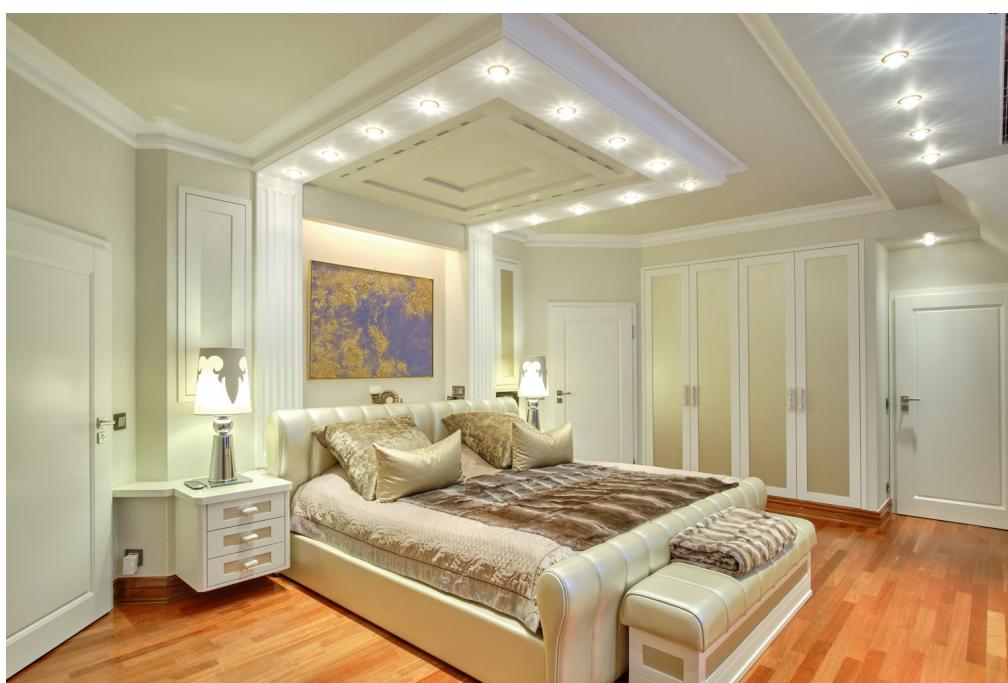
Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

The property



Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

The property



Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

The property



Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

The property



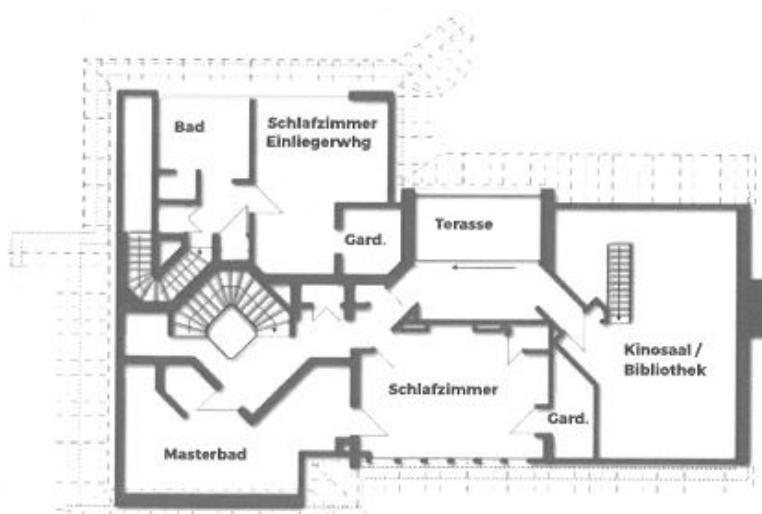
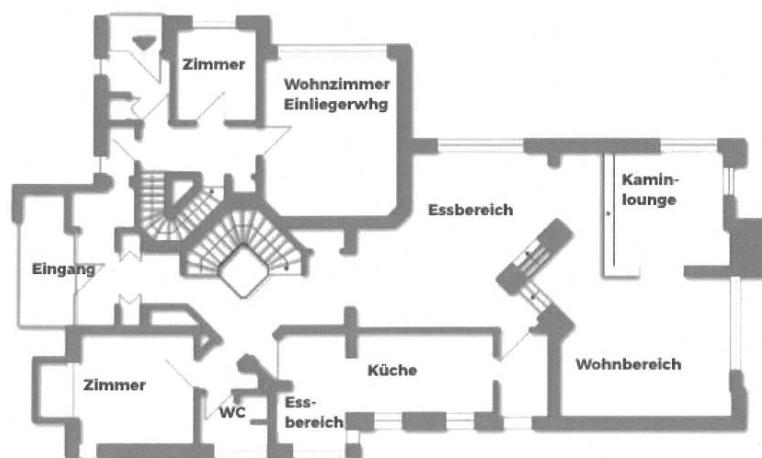
Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

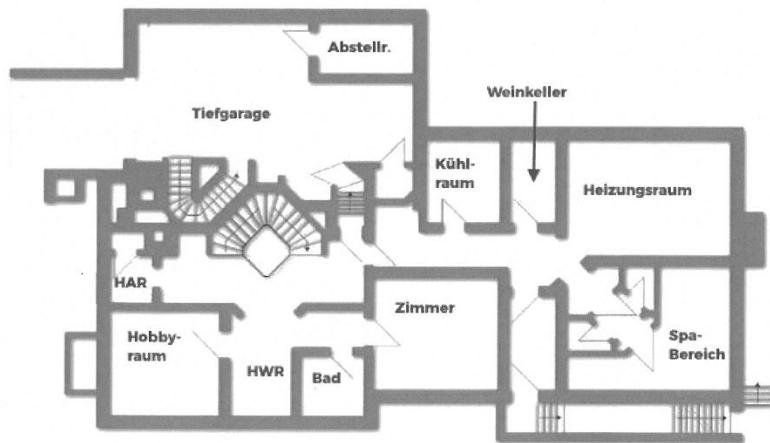
The property



Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

A first impression

This unique villa is located in a quiet residential area, ideal for those seeking a stylish home in a pleasant setting. It offers an impressive living space of approximately 535 m² on a generous plot of approximately 1570 m² and boasts high-quality finishes and a well-designed floor plan. Built in 1986, the property underwent extensive renovation in 2012. This comprehensive renovation brought both the property's condition and its features up to modern standards, resulting in a pristine, like-new condition that meets the highest expectations. Modern amenities such as two separate heating circuits and electronic controls for underfloor heating, convector heating, and air conditioning are standard. A filtration system ensures optimal water quality. The villa has a total of nine rooms, providing ample space for a large family or for entertaining. Three spacious balconies and terraces invite you to relax and enjoy the outdoors. Special highlights of the villa include a private cinema, a sauna, and a whirlpool, offering sophisticated leisure activities. The property is also equipped with an alarm system, ensuring a high level of security. The use of high-quality wood for the built-in features and the designer fitted kitchen underscore the commitment to first-class quality. Awnings on all terraces provide perfect sun protection, and both an indoor and an outdoor fireplace are available for cozy evenings. The garden is equipped with an irrigation system, ensuring a well-maintained outdoor area. A charming pond blends harmoniously into the overall design of the grounds. With its generous layout and numerous extras, this villa offers an ideal home for buyers who value privacy, comfort, and exclusive amenities. The extensive modernizations and the choice of high-quality materials guarantee longevity and significantly enhance living comfort. This property is aimed at discerning buyers seeking a unique living experience. A viewing is highly recommended to experience the many advantages of this property firsthand. Please do not hesitate to contact us for further information or to arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Details of amenities

- 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 Whirlpool
- Kinosaal
- Teich im Garten

Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

All about the location

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 ausgebauten Nahverkehrsnetz ermöglichen Ihnen einen schnellen Anschluss an den und das Umland mit seinem abwechslungsreichen Freizeitangebot.

Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com