

Berlin – Grunewald

## Living by Lake Hubertus - well-maintained 2-room apartment in Grunewald

Property ID: 25178015S



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

PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 64,43 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

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

Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## At a glance

Property ID	25178015S
Living Space	ca. 64,43 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1983

Purchase Price	360.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	218.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.04.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## The property



Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## The property





Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## The property



Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## The property





Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## The property





Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## The property



Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Zehlendorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## The property





Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## The property





Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## A first impression

This well-maintained apartment is located in one of Berlin's most sought-after residential areas, directly on Lake Hubertus. The complex is situated on park-like grounds and offers not only a prime location but also ideal infrastructure. The apartment is available immediately and has been used exclusively as a second home for the past two decades. Built in 1983 in a modern architectural style, the apartment is in excellent condition and was last renovated in 2001. It offers approximately 64.43 m<sup>2</sup> of living space and features two well-designed rooms. The monthly service charge of €380 comprises €307 for utilities and €73 for the maintenance reserve. The optimal floor plan ensures efficient use of the available space, allowing for comfortable living. The heart of the apartment is the spacious living room, which is pleasantly bright thanks to its southwest orientation and views of the surrounding greenery. Adjacent to the living area is a bright balcony, perfect for relaxing outdoors and enjoying the lake view. Overlooking the greenery and Lake Hubertus, the balcony offers a pleasant atmosphere for unwinding at the end of the day or entertaining guests. A well-maintained, fully equipped kitchen, seamlessly integrated into the layout, provides ample space and additional access to the balcony. It offers plenty of room and functionality for everyday cooking tasks and invites you to create culinary delights. Thanks to the high-quality materials and appliances, you can work comfortably and efficiently. The bedroom impresses with its generous size and offers plenty of space for a double bed and additional furniture. It's a retreat that guarantees peace and relaxation. The bathroom is tastefully designed and equipped with all necessary amenities. Two built-in wardrobes provide additional storage space and blend perfectly into the overall design. The property also includes a cellar compartment, offering extra storage space and allowing you to securely store items you rarely use. The apartment is heated by a reliable central heating system, ensuring a comfortable temperature throughout all rooms. This apartment is perfect for singles or couples seeking a retreat in the city without sacrificing a green and tranquil setting. Located directly on Lake Hubertus, it offers numerous opportunities for outdoor recreation and enjoying nature. Public transportation, shops, and restaurants are just minutes away, making everyday life incredibly convenient. Schedule a viewing today and experience this attractive property for yourself. Discover a home that combines comfort, functionality, and a prime location.

Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Details of amenities

Die Wohnung liegt im Hochparterre und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die sowohl funktional als auch wohnlich ist. Man betritt die Wohnung über den Flur der über zwei Einbauschränke verfügt. Das Schlafzimmer ist mit Teppichboden ausgelegt und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank.

Das Wohnzimmer mit seiner Südwestausrichtung ist ebenfalls mit Teppichboden ausgestattet und bietet einen unverbaubaren Blick auf den Hubertussee.

Die großzügige Einbauküche verfügt über zwei Eingänge und ist vom Wohnzimmer sowie auch vom Flur aus zu erreichen. Die Küche ist klassisch gefliest und bietet einen Waschmaschinenanschluss.

Auch das Badezimmer präsentiert sich in zeitlosem Weiß und verfügt über ein Wannenbad.

Ein besonderes Highlight ist der groß , überdachte Balkon in Südwestausrichtung mit Blick ins Grüne.

Die gesamte Wohnanlage wirkt gepflegt und modern, der Kellerbereich ist übersichtlich und gut strukturiert.

Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## All about the location

Die 2-Zimmerwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins, mitten im idyllischen Grunewald. Die ruhige, von altem Baumbestand gesäumte Straße liegt eingebettet in ein exklusives Villenviertel, das für seine Privatsphäre, seine Großzügigkeit und seine grüne Umgebung bekannt ist.

Nur wenige Schritte entfernt eröffnet sich das Naherholungsparadies Grunewald mit seinen weitläufigen Waldwegen, dem nahegelegenen Hundekehlesee, dem Hubertussee und dem beliebten Grunewaldsee, perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Abschalten im Grünen.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Anbindung an die städtische Infrastruktur hervorragend: Die nahegelegene Einkaufsmeile am Roseneck bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, charmante Boutiquen, Feinkostläden sowie ausgezeichnete Restaurants und Cafés mit gehobenem Flair. Auch der Kurfürstendamm ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Kindergärten, renommierte Schulen und internationale Bildungseinrichtungen befinden sich ebenso in komfortabler Nähe wie diverse Sport- und Freizeitangebote – von Tennis über Reiten bis zum Segeln auf dem Wannsee.

Die Hertha-Straße vereint in idealer Weise exklusives Wohnen inmitten der Natur mit urbanem Komfort – ein echtes Refugium in einer der stilvollsten Wohngegenden der Hauptstadt.

Property ID: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 218.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25178015S - 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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