

Berlin

## Unique apartment in Grunewald in a historic hotel setting with a view of the Königssee lake

Property ID: 25178024



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

PURCHASE PRICE: 999.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154,33 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

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

Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## At a glance

Property ID	25178024
Living Space	ca. 154,33 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	5
Bedrooms	1
Bathrooms	2
Year of construction	1897

Purchase Price	999.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	210.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.03.2029	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## The property



Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## The property



Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## The property



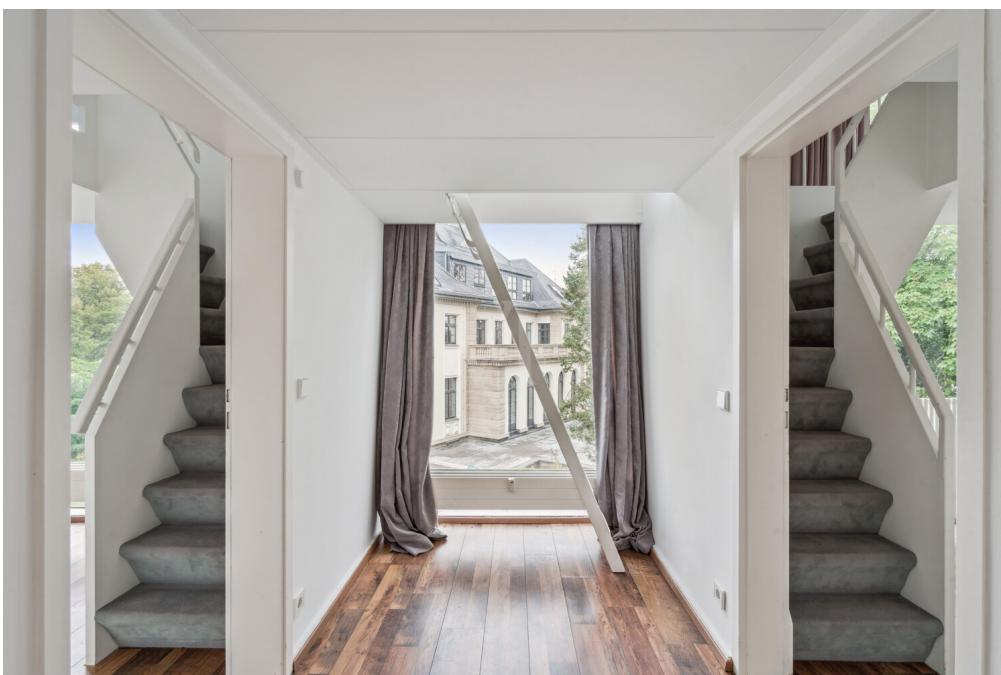
Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## The property



Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## The property



Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## The property



Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## The property



Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## The property



VP

VON POLL

FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

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

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:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING



COMMERZBANK

KFW





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

Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## The property



Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## A first impression

Stylish living, spectacular lifestyle – with a view of Lake Königssee. This apartment is no ordinary home. It's a place brimming with character, history, and atmosphere – a true architectural gem in the heart of Berlin's Grunewald district, just minutes from Kurfürstendamm, yet nestled in tranquil surroundings and nature. Located in a former hotel building dating back to 1897, a living dream unfolds upon entering, a dream unlike any other. The first impression is breathtaking: Stepping out of the elevator, you walk along the red carpet towards the apartment, just like in a grand hotel, and then enter a home that surprises at every turn. Across approximately 154 square meters, impressive ceiling heights of nearly four meters blend seamlessly with exquisite furnishings and thoughtful design. At the heart of the apartment is a stunning entrance hall with an illuminated dome, an architectural statement that lends the entire space an almost sacred serenity. The adjacent living and dining area opens to the southeast, flooded with light, and features a gallery level that not only creates new visual perspectives but also offers space for art, music, or personal displays. White marble floors from Greece lend the central living area a cool elegance, stylishly complemented by custom-made built-in wardrobes and high-quality, white-lacquered French doors. Electric blackout blinds, integrated almost everywhere, provide convenient control at the touch of a switch. The open-plan kitchen is more than just a functional space – it's a place for gathering. The view out onto the lush greenery and the shimmering Königssee makes cooking a truly special experience. The floor plan also follows a clear, well-thought-out structure: The private master suite is acoustically insulated and comprises a spacious bedroom with a floor-to-ceiling built-in wardrobe, an elegant dressing room with mirrors, and a luxurious master bathroom with two vanities illuminated by lamps – just like a theater dressing room! The highlight here is undoubtedly the centrally positioned, round bathtub. The spacious shower is sure to impress. A separate, two-level area has been created for the children – ideal for separating sleeping and play areas. Guests will also find a comfortable retreat in this space. Even a sleeping area for an au pair has been thoughtfully included – a thoughtful detail that demonstrates the meticulous planning. The floor-to-ceiling glass facade in the living area is truly captivating. The delicate spire of the Grunewald Church rises above the waters of Lake Königssee – a sight that exerts a quiet fascination at any time of day. This apartment is made for those seeking something special. For individualists, aesthetes, and visionaries. For all those who want to not just live in architecture, but truly experience it. Arrange a viewing appointment now – and let yourself be inspired by a home that offers more than just rooms. It offers atmosphere. Personality. And a story you can continue to write.

Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## Details of amenities

- 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 €

Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## All about the location

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.

Property ID: 25178024 - 14193 Berlin

## Other information

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 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: 25178024 - 14193 Berlin

## 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)