

Berlin - Grunewald

# Impresionante villa en una tranquila zona de Grunewald

*Número de propiedad: 25178005*



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

**PRECIO DE COMPRA: 6.495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 535,23 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.570 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## De un vistazo

Número de propiedad	25178005	Precio de compra	6.495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 535,23 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Habitaciones	9	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Año de construcción	1986	Estado de la propiedad	como nuevo
		Espacio utilizable	ca. 658 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	<b>03.08.2025</b>	Consumo de energía final	<b>117.80 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>D</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1986</b>

Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La propiedad



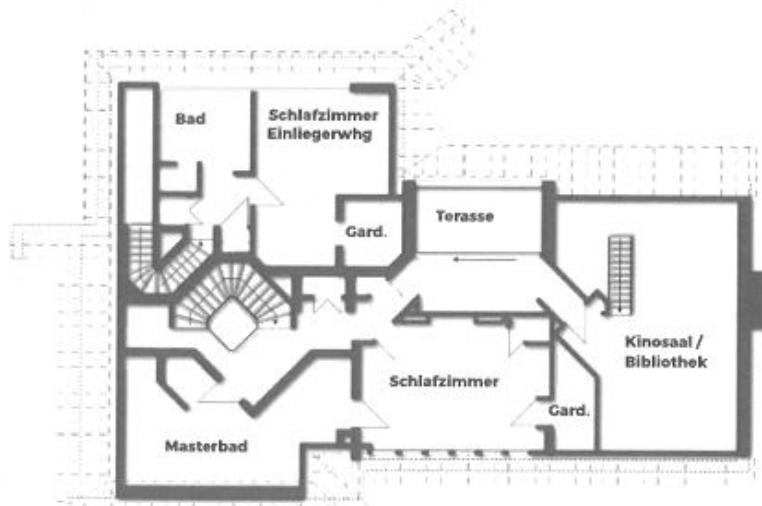
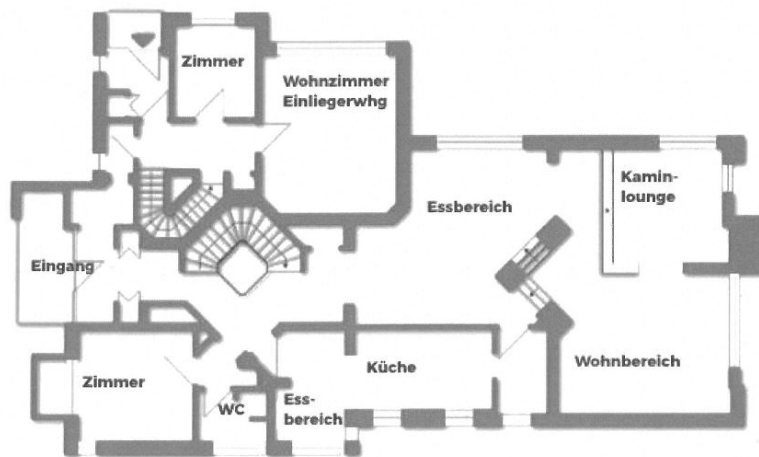
Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

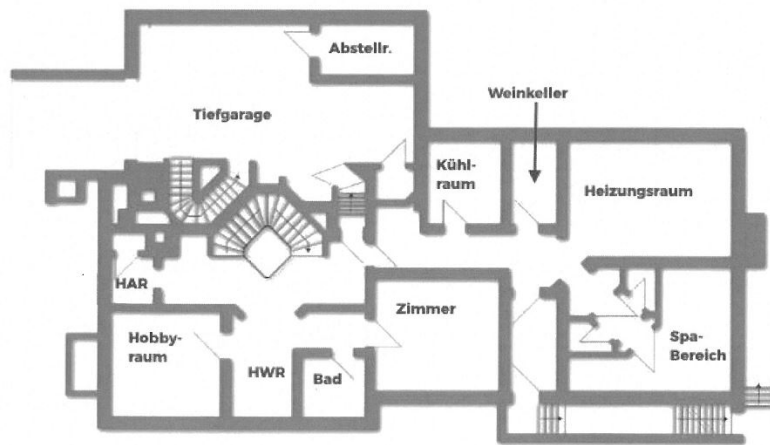
## La propiedad



Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

## Una primera impresión

Esta villa única se encuentra en una tranquila zona residencial, ideal para quienes buscan un hogar con estilo en un entorno agradable. Ofrece una impresionante superficie habitable de aproximadamente 535 m<sup>2</sup> en una amplia parcela de aproximadamente 1570 m<sup>2</sup> y presume de acabados de alta calidad y una distribución impecable. Construida en 1986, la propiedad fue objeto de una profunda renovación en 2012. Esta reforma integral adaptó tanto el estado de la propiedad como sus características a los estándares modernos, dejando un estado impecable, como nuevo, que cumple con las más altas expectativas. Las comodidades modernas, como dos circuitos de calefacción independientes y controles electrónicos para suelo radiante, calefacción por convección y aire acondicionado, son estándar. Un sistema de filtración garantiza una calidad óptima del agua. La villa cuenta con un total de nueve habitaciones, ofreciendo amplio espacio para una familia numerosa o para el entretenimiento. Tres amplios balcones y terrazas invitan a relajarse y disfrutar del aire libre. Entre las características especiales de la villa se incluyen un cine privado, una sauna y un jacuzzi, que ofrece sofisticadas actividades de ocio. La propiedad también está equipada con un sistema de alarma, lo que garantiza un alto nivel de seguridad. El uso de madera de alta calidad para los muebles empotrados y la cocina de diseño integral subrayan el compromiso con la calidad superior. Toldos en todas las terrazas proporcionan una protección solar perfecta, y se dispone de chimeneas interiores y exteriores para disfrutar de agradables veladas. El jardín cuenta con sistema de riego, lo que garantiza un espacio exterior bien cuidado. Un encantador estanque se integra armoniosamente con el diseño general del terreno. Con su generosa distribución y numerosos extras, esta villa ofrece el hogar ideal para quienes valoran la privacidad, la comodidad y las comodidades exclusivas. Las amplias modernizaciones y la elección de materiales de alta calidad garantizan una larga vida útil y mejoran significativamente el confort. Esta propiedad está dirigida a compradores exigentes que buscan una experiencia de vida única. Se recomienda encarecidamente visitarla para experimentar de primera mano las numerosas ventajas de esta propiedad. No dude en contactarnos para obtener más información o concertar una visita personal.

**Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

## **Todo sobre la ubicación**

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

**Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.8.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Número de propiedad: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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