

Berlin – Grunewald

## Vivir junto al lago Hubertus: apartamento de 2 habitaciones bien cuidado en Grunewald

Número de propiedad: 25178015S



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

PRECIO DE COMPRA: 360.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 64,43 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

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

Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## De un vistazo

Número de propiedad	25178015S
Superficie habitable	ca. 64,43 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1983

Precio de compra	360.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2009
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	218.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	20.04.2033	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad





Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad





Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad





Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad





Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La propiedad





Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Una primera impresión

Este apartamento, impecablemente mantenido, se encuentra en una de las zonas residenciales más codiciadas de Berlín, junto al lago Hubertus. El complejo se encuentra en un terreno similar a un parque y ofrece una ubicación privilegiada, además de una infraestructura ideal. El apartamento está disponible de inmediato y se ha utilizado exclusivamente como segunda residencia durante las últimas dos décadas. Construido en 1983 con un estilo arquitectónico moderno, se encuentra en excelentes condiciones y fue renovado por última vez en 2001. Ofrece aproximadamente 64,43 m² de espacio habitable y cuenta con dos habitaciones bien diseñadas. La cuota mensual de mantenimiento de 380 € incluye 307 € de gastos de comunidad y 73 € de reserva de mantenimiento. La distribución optimizada garantiza un uso eficiente del espacio disponible, lo que permite una vida cómoda. El corazón del apartamento es el amplio salón, agradablemente luminoso gracias a su orientación suroeste y a las vistas a la vegetación circundante. Junto al salón hay un balcón luminoso, perfecto para relajarse al aire libre y disfrutar de las vistas al lago. Con vistas a la vegetación y al lago Hubertus, el balcón ofrece un ambiente agradable para relajarse al final del día o recibir invitados. Una cocina bien cuidada y totalmente equipada, perfectamente integrada en la distribución, ofrece amplio espacio y acceso adicional al balcón. Ofrece amplio espacio y funcionalidad para las tareas culinarias diarias e invita a crear delicias culinarias. Gracias a los materiales y electrodomésticos de alta calidad, podrá trabajar con comodidad y eficiencia. El dormitorio impresiona por su generoso tamaño y ofrece amplio espacio para una cama doble y muebles adicionales. Es un refugio que garantiza paz y relajación. El baño está diseñado con gusto y equipado con todas las comodidades necesarias. Dos armarios empotrados ofrecen espacio de almacenamiento adicional y se integran a la perfección con el diseño general. La propiedad también incluye un sótano, que ofrece espacio de almacenamiento adicional y le permite guardar de forma segura los artículos que rara vez usa. El apartamento cuenta con un sistema de calefacción central fiable, lo que garantiza una temperatura agradable en todas las habitaciones. Este apartamento es perfecto para personas solas o parejas que buscan un refugio en la ciudad sin renunciar a un entorno verde y tranquilo. Ubicada directamente en el lago Hubertus, ofrece numerosas oportunidades para la recreación al aire libre y el disfrute de la naturaleza. El transporte público, las tiendas y los restaurantes están a solo minutos, lo que hace que la vida cotidiana sea increíblemente cómoda. Programe una visita hoy mismo y disfrute de esta atractiva propiedad. Descubra una casa que combina comodidad, funcionalidad y una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin  
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90  
E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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