

Berlin

Apartamento único en Grunewald, en un entorno hotelero histórico con vistas al lago Königssee.

Número de propiedad: 25178024



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

PRECIO DE COMPRA: 999.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154,33 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

- 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: 25178024 - 14193 Berlin

De un vistazo

Número de propiedad	25178024
Superficie habitable	ca. 154,33 m ²
Piso	2
Habitaciones	5
Dormitorios	1
Baños	2
Año de construcción	1897

Precio de compra	999.000 EUR
Piso	Loft Estudio Atelier
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m ²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	25.03.2029
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	210.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

La propiedad



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
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

Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

Una primera impresión

Vida elegante, estilo de vida espectacular, con vistas al lago Königssee. Este apartamento no es un hogar cualquiera. Es un lugar rebosante de carácter, historia y ambiente: una auténtica joya arquitectónica en el corazón del distrito berlinés de Grunewald, a pocos minutos de Kurfürstendamm, pero enclavado en un entorno tranquilo y natural. Ubicado en un antiguo hotel de 1897, al entrar se despliega un sueño viviente, un sueño sin igual. La primera impresión es impresionante: al salir del ascensor, se camina por la alfombra roja hacia el apartamento, como en un gran hotel, y luego se entra en una casa que sorprende a cada paso. Con una superficie aproximada de 154 metros cuadrados, los impresionantes techos de casi cuatro metros de altura se combinan a la perfección con un mobiliario exquisito y un diseño cuidado. En el corazón del apartamento se encuentra un impresionante recibidor con una cúpula iluminada, una declaración arquitectónica que confiere a todo el espacio una serenidad casi sagrada. La sala de estar y comedor adyacente se abre al sureste, inundada de luz, y cuenta con una galería que no solo crea nuevas perspectivas visuales, sino que también ofrece espacio para arte, música o exhibiciones personales. Los suelos de mármol blanco de Grecia confieren a la sala de estar central una elegancia fresca, complementada con estilo por armarios empotrados a medida y puertas francesas lacadas en blanco de alta calidad. Las persianas opacas eléctricas, integradas prácticamente en todas partes, permiten un control cómodo con solo pulsar un interruptor. La cocina abierta es más que un espacio funcional: es un lugar de encuentro. Las vistas a la exuberante vegetación y al resplandeciente Königssee convierten cocinar en una experiencia verdaderamente especial. La distribución también sigue una estructura clara y bien pensada: la suite principal privada está insonorizada y consta de un amplio dormitorio con un armario empotrado de suelo a techo, un elegante vestidor con espejos y un lujoso baño principal con dos lavabos iluminados por lámparas, ¡como el camerino de un teatro! Lo más destacado es, sin duda, la bañera redonda en posición central. La espaciosa ducha sin duda impresionará. Se ha creado una zona independiente de dos niveles para los niños, ideal para separar las zonas de dormir y de juego. Los huéspedes también encontrarán un cómodo refugio en este espacio. Incluso se ha incluido cuidadosamente una zona de dormir para una *au pair*, un detalle que demuestra la meticulosa planificación. La fachada de cristal del suelo al techo en la sala de estar es realmente cautivadora. La delicada aguja de la iglesia de Grunewald se alza sobre las aguas del lago Königssee, una vista que ejerce una serena fascinación a cualquier hora del día. Este apartamento está hecho para quienes buscan algo especial. Para individualistas, estetas y visionarios. Para todos aquellos que no solo desean vivir en la arquitectura, sino experimentarla de verdad. Concierte una visita ahora y déjese inspirar por una casa que ofrece más que solo

habitaciones. Ofrece ambiente. Personalidad. Y una historia que puede seguir escribiendo.

Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

Detalles de los servicios

- 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 €

Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 210.00 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25178024 - 14193 Berlin

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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