

Berlin – Grunewald

# Villa impressionnante dans un quartier calme de Grunewald

CODE DU BIEN: 25178005



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

PRIX D'ACHAT: 6.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 535,23 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.570 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25178005
Surface habitable	ca. 535,23 m <sup>2</sup>
Pièces	9
Année de construction	1986

Prix d'achat	6.495.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 658 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2025	Consommation finale d'énergie	117.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1986



CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propriété





CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propriété





CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propriété





CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propriété





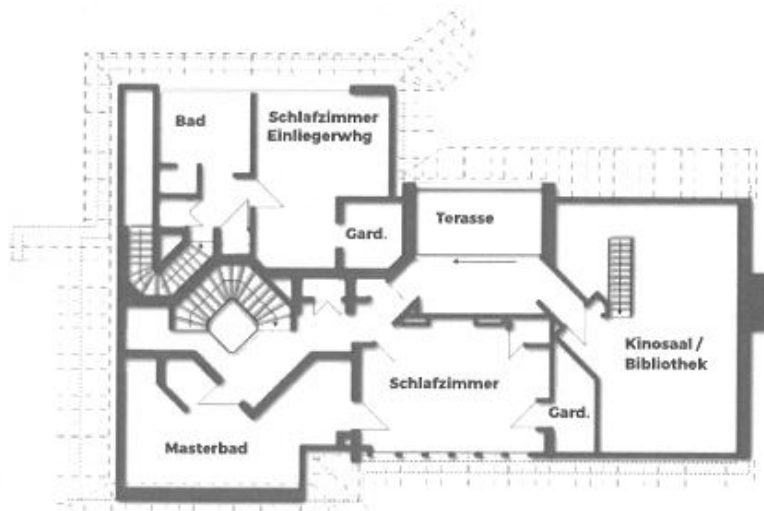
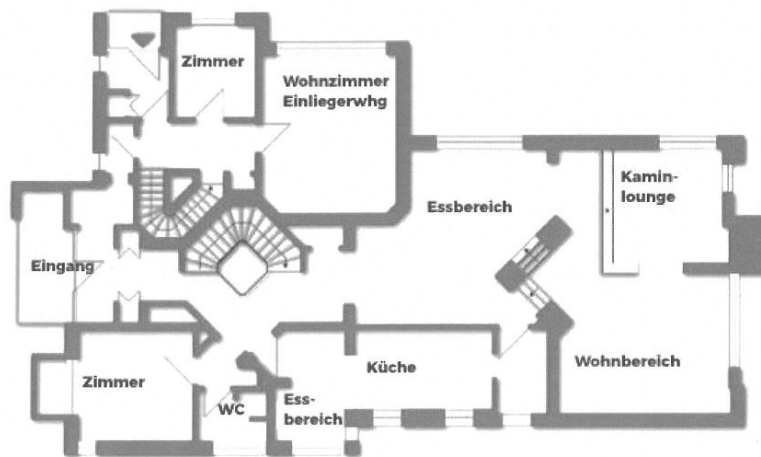
CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## La propriété

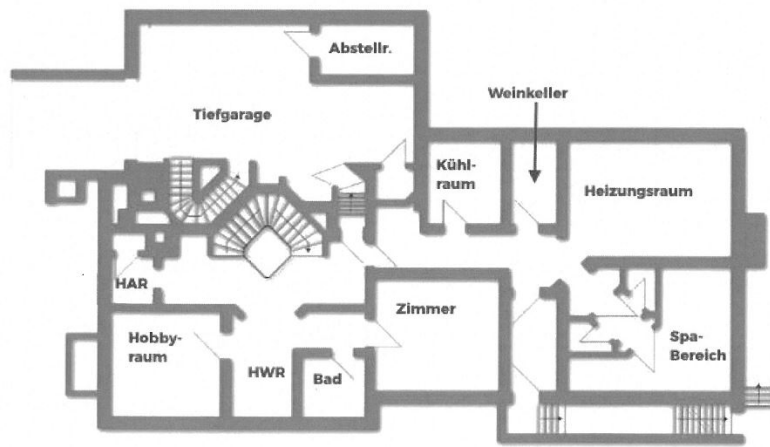


CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## Une première impression

Cette villa unique est située dans un quartier résidentiel calme, idéal pour ceux qui recherchent une demeure élégante dans un cadre agréable. Elle offre une surface habitable impressionnante d'environ 535 m<sup>2</sup> sur un terrain généreux d'environ 1570 m<sup>2</sup> et bénéficie de finitions haut de gamme et d'un agencement bien pensé. Construite en 1986, la propriété a fait l'objet d'une rénovation complète en 2012. Cette rénovation a permis de moderniser l'état de la propriété et ses équipements, lui conférant un aspect impeccable, comme neuf, répondant aux plus hautes exigences. Des prestations modernes telles que deux circuits de chauffage indépendants et des commandes électroniques pour le chauffage au sol, le chauffage par convecteurs et la climatisation sont incluses. Un système de filtration garantit une qualité d'eau optimale. La villa compte neuf pièces, offrant un espace généreux pour une grande famille ou pour recevoir. Trois balcons et terrasses spacieux invitent à la détente et aux plaisirs du plein air. Parmi les atouts de la villa figurent une salle de cinéma privée, un sauna et un jacuzzi, pour des moments de détente raffinés. La propriété est également équipée d'un système d'alarme, assurant un haut niveau de sécurité. L'utilisation de bois de haute qualité pour les éléments intégrés et la cuisine aménagée design témoigne d'un souci constant de l'excellence. Des stores extérieurs sur toutes les terrasses offrent une protection solaire optimale, et une cheminée intérieure ainsi qu'une cheminée extérieure permettent de profiter de douces soirées. Le jardin est équipé d'un système d'irrigation, garantissant un espace extérieur impeccable. Un charmant bassin s'intègre harmonieusement à l'aménagement paysager. Avec ses volumes généreux et ses nombreux atouts, cette villa constitue une demeure idéale pour les acquéreurs en quête d'intimité, de confort et de prestations haut de gamme. Les rénovations importantes et le choix de matériaux nobles assurent sa pérennité et un confort de vie exceptionnel. Ce bien s'adresse à une clientèle exigeante, à la recherche d'une expérience unique. Une visite est vivement recommandée pour apprécier pleinement ses nombreux atouts. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite privée.



CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## Détails des commodités

- 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 Wirlpool
- Kinosaal
- Teich im Garten

**CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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