

Berlin – Grunewald

Vivre au bord du lac Hubertus - appartement 2 pièces bien entretenu à Grunewald

CODE DU BIEN: 25178015S



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64,43 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

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

CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25178015S
Surface habitable	ca. 64,43 m ²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1983

Prix d'achat	360.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	20.04.2033
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	218.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

La propriété



CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Une première impression

Ce superbe appartement, parfaitement entretenu, se situe dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Berlin, en bordure du lac Hubertus. La résidence, nichée dans un écrin de verdure, bénéficie d'un emplacement privilégié et d'infrastructures idéales. Disponible immédiatement, cet appartement a servi de résidence secondaire ces vingt dernières années. Construit en 1983 dans un style architectural moderne, il est en excellent état et a été rénové en 2001. D'une surface habitable d'environ 64,43 m², il se compose de deux pièces à vivre agencées avec goût. Les charges mensuelles de 380 € comprennent 307 € pour les charges et 73 € pour le fonds de réserve. L'agencement optimisé des pièces permet une utilisation efficace de l'espace et un confort de vie optimal. Pièce maîtresse de l'appartement, le spacieux séjour, baigné de lumière grâce à son orientation sud-ouest et sa vue sur la verdure environnante, offre un cadre de vie exceptionnel. Attenant au séjour, un balcon lumineux invite à la détente en plein air et permet de profiter pleinement de la vue sur le lac. Surplombant la verdure et le lac Hubertus, le balcon offre un cadre agréable pour se détendre en fin de journée ou recevoir des invités. La cuisine, bien entretenue et entièrement équipée, s'intègre harmonieusement à l'agencement et offre un espace généreux ainsi qu'un accès direct au balcon. Spacieuse et fonctionnelle, elle vous invite à concocter de délicieux repas au quotidien. Grâce à des matériaux et des appareils électroménagers de haute qualité, vous pourrez cuisiner confortablement et efficacement. La chambre impressionne par sa taille généreuse et offre suffisamment d'espace pour un lit double et d'autres meubles. C'est un véritable havre de paix et de détente. La salle de bain, décorée avec goût, est équipée de tout le nécessaire. Deux placards intégrés offrent un espace de rangement supplémentaire et s'intègrent parfaitement à la décoration. L'appartement comprend également une cave, offrant un espace de rangement supplémentaire pour entreposer en toute sécurité les objets que vous utilisez rarement. Un système de chauffage central fiable assure une température agréable dans toutes les pièces. Cet appartement est idéal pour les personnes seules ou les couples en quête d'une escapade citadine dans un cadre verdoyant et paisible. Située directement au bord du lac Hubertus, cette propriété offre de nombreuses possibilités de loisirs en plein air et de découverte de la nature. Transports en commun, commerces et restaurants sont à quelques minutes seulement, pour un quotidien des plus pratiques. Planifiez une visite dès aujourd'hui et venez découvrir cette charmante propriété. Vous y trouverez une maison alliant confort, fonctionnalité et emplacement privilégié.

CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.4.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 218.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25178015S - 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

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

www.von-poll.com