

Berlin

Appartement unique à Grunewald, dans un hôtel historique, avec vue sur le lac Königssee.

CODE DU BIEN: 25178024



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

PRIX D'ACHAT: 999.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154,33 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

- 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: 25178024 - 14193 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25178024
Surface habitable	ca. 154,33 m ²
Etage	2
Pièces	5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1897

Prix d'achat	999.000 EUR
Type	Loft Studio Atelier
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m ²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2029	Consommation finale d'énergie	210.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

La propriété



VP

VON POLL
FINANCE

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

CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

Une première impression

Un style de vie raffiné, un art de vivre exceptionnel – avec vue sur le lac Königssee. Cet appartement est bien plus qu'un simple logement. C'est un lieu empreint de caractère, d'histoire et d'atmosphère – un véritable joyau architectural au cœur du quartier de Grunewald à Berlin, à quelques minutes du Kurfürstendamm, niché dans un écrin de verdure paisible. Situé dans un ancien hôtel datant de 1897, un rêve éveillé se dévoile dès l'entrée, un rêve unique en son genre. La première impression est saisissante : en sortant de l'ascenseur, on emprunte un tapis rouge menant à l'appartement, comme dans un grand hôtel, pour ensuite découvrir un lieu qui surprend à chaque tournant. Sur environ 154 mètres carrés, d'impressionnantes hauteurs sous plafond de près de quatre mètres se marient harmonieusement avec un mobilier raffiné et un design soigné. Au centre de l'appartement se trouve un hall d'entrée spectaculaire surmonté d'un dôme lumineux, une pièce architecturale qui confère à l'ensemble une sérénité presque sacrée. L'espace de vie et salle à manger adjacent, ouvert au sud-est et baigné de lumière, comprend une mezzanine qui, en plus de créer de nouvelles perspectives visuelles, offre un espace idéal pour l'art, la musique ou des objets personnels. Le sol en marbre blanc de Grèce confère à la pièce de vie centrale une élégance raffinée, mise en valeur par des placards intégrés sur mesure et des portes-fenêtres laquées blanches de haute qualité. Des stores occultants électriques, intégrés presque partout, permettent un contrôle aisé d'une simple pression sur un interrupteur. La cuisine ouverte est bien plus qu'un simple espace fonctionnel : c'est un lieu de convivialité. La vue imprenable sur la végétation luxuriante et les eaux scintillantes du Königssee transforme la préparation des repas en un moment privilégié. L'agencement des pièces est clair et bien pensé : la suite parentale, insonorisée, comprend une chambre spacieuse avec un dressing intégré du sol au plafond, un élégant dressing avec miroirs et une luxueuse salle de bains avec deux vasques éclairées par des lampes – digne d'une loge de théâtre ! Le point fort de cette suite est sans conteste la baignoire ronde placée au centre. La douche spacieuse ne manquera pas de vous séduire. Un espace séparé sur deux niveaux a été aménagé pour les enfants, idéal pour séparer les zones de sommeil et de jeux. Les invités y trouveront également un refuge confortable. Un espace de couchage pour une jeune fille au pair a même été prévu avec soin, un détail appréciable qui témoigne d'une planification méticuleuse. La façade vitrée du salon est absolument captivante. La flèche délicate de l'église de Grunewald se dresse au-dessus des eaux du lac Königssee, un spectacle qui exerce une fascination tranquille à toute heure de la journée. Cet appartement est fait pour ceux qui recherchent l'exceptionnel. Pour les individualistes, les esthètes et les visionnaires. Pour tous ceux qui veulent non seulement vivre dans un lieu architectural, mais aussi s'y immerger pleinement. Prenez rendez-vous pour une visite

dès maintenant et laissez-vous inspirer par une demeure qui offre bien plus que de simples pièces. Elle offre une atmosphère. Une personnalité. Et une histoire que vous pourrez continuer à écrire.

CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

Détails des commodités

- 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 €

CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25178024 - 14193 Berlin

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