

Berlin – Grunewald

????????????? ????? ?? ??? ?????? ??????????? ???
Grunewald

????????? ??????????: 25178005



www.von-poll.com

???? ??????: 6.495.000 EUR • ??????????: ca. 535,23 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 1.570 m²

???????? ??????????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ??? ??????

???????? ??????????	25178005	????? ???????	6.495.000 EUR
????????????	ca. 535,23 m ²	?????	?????
?????????	9	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ?????????????	1986	???????????????????? ??????	ca. 658 m ²
		???????	WC ????????????, ???????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

????????????? ???????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	03.08.2025	??????????????	
??????????????????		????????	117.80 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	????	??????????????	
		?????????????	D
		???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1986
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

???????? ?????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ???????



???????? ??: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ???????



???????? ?????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ???????



???????? ?????????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ????????



???????? ??????????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ?????????



???????? ?????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ???????



??????? ?????????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

?? ????????

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin



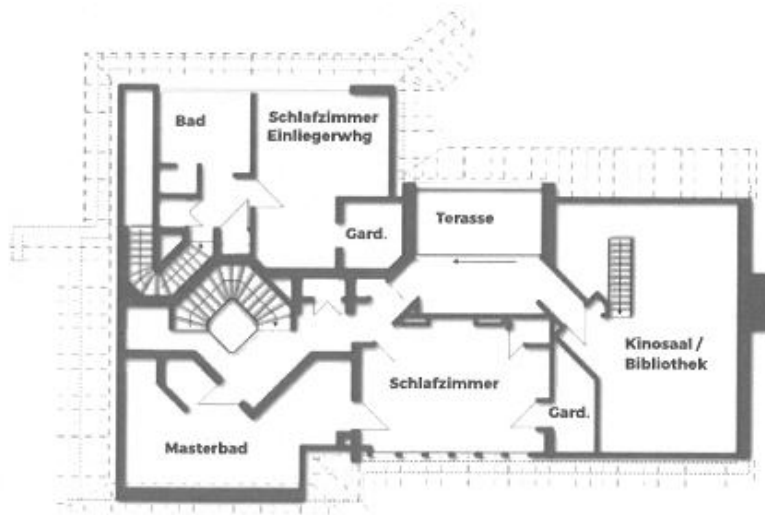
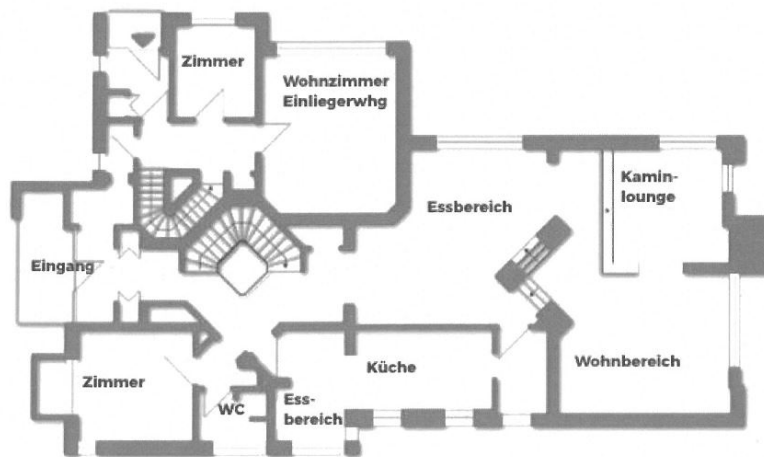
Höchstnote für
von Poll Immobilien
City-West

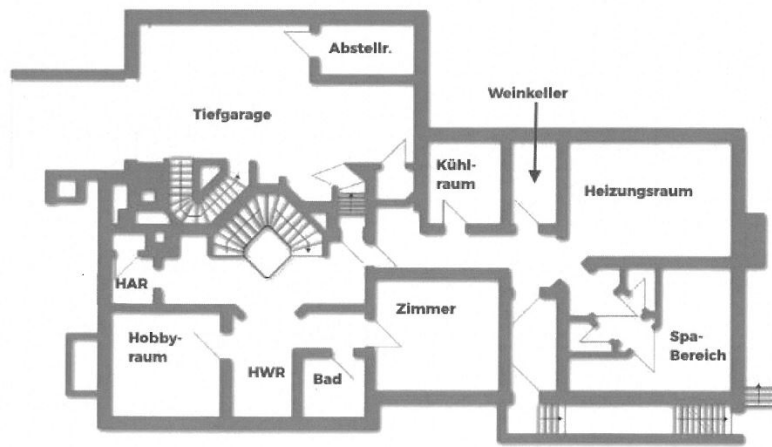
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

???????? ?????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

??? ?????? ??????????

???? ? ????????? ????? ????????? ?? ??? ????? ????????????? ?????????, ????????? ???
????? ???????????? ??? ?????? ?????? ?? ??? ???????????? ?????????????. ???????????? ????
???????????????? ?????? ????????????? ????????? 535 ?.??. ?? ??? ????????????????? ??????????
????????? 1570 ?.?. ??? ???????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ???
????????????????????? ????????. ?????????? ?? 1986, ?? ?????????? ?????????????? ??
??????????????? ?????????????? ?? 2012. ????? ? ?????????????????? ?????????????? ?????? ??? ????
????????????? ??? ??? ?? ?????????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????, ??
????????????? ??? ??????, ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????????????? ???
??????????????? ??????????????. ?????????????? ?????????, ????? ??? ?????????????? ??????????
????????????? ??? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????????, ?????????? ??
????????????????????? ??? ?????????????????, ?????? ??????????. ??? ?????????? ??????????????????????
????????????????? ?????????????? ?????????????? ??????. ? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????,
????????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ? ??? ??????????????????. ?????
????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????????? ?? ?????????????????? ??? ??
????????????????? ??? ??????????. ?????????????? ?????????????????????????? ??? ?????? ??????????????????????
????? ?????????????? ??????????????????????, ??? ?????????? ??? ??? ??????????????, ??? ??????????????
????????????????????? ?????????????????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????????????? ??
????????????? ?????????????????, ?????????????????????????? ?????? ?????????? ??????????????. ? ?????? ??????
????????? ?????????????? ??? ?? ?????????????????????? ?????????????? ??? ? ?????????? ??????????????????????
????????????? ?????????????????????? ?? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??????????????????. ?? ??????
?? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??? ??? ??????, ??? ??????????????
????????????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????? ??????????. ? ?????? ?????? ?????????????????????? ??
????????????? ?????????????, ?????????????????????????? ?????? ?????????????????????????? ?????????????? ??????. ???
????????????????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ??????. ?? ??
????????????????????? ?????????????????? ??? ??? ?? ?????? ?????????????? ??????????????????????, ?????? ?
????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ???
?????????????????????, ??? ?????? ??? ??? ?????????????????????? ??????????. ?? ??????????????????
????????????????????? ??? ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????
????????????????? ?????????????? ??? ?????? ??????????????. ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ??
????????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??????????????.
????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ?? ??????
????????????????????? ?????? ??? ??????????. ?? ?????????????? ?? ?????????????????????? ?????? ???
??? ?????????????????????? ?????????????????? ? ??? ?? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????
?????????????.

??????? ?????????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

???????????????? ???? ?????????

- 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

???????? ??????????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.8.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 117.80 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25178005 - 14193 Berlin – Grunewald

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com