

Berlin - Grunewald

Lenyugözo villa egy csendes Grunewald-i környezetben

VP azonosító: 25178005



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 6.495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 535,23 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.570 m²

VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Áttekintés

VP azonosító	25178005
Hasznos lakótér	ca. 535,23 m ²
Szobák	9
Építés éve	1986

Vételár	6.495.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Az ingatlan állapota	Újszerű
Hasznos terület	ca. 658 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	03.08.2025	Végso energiafogyasztás	117.80 kWh/m²a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1986

VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Az ingatlan

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



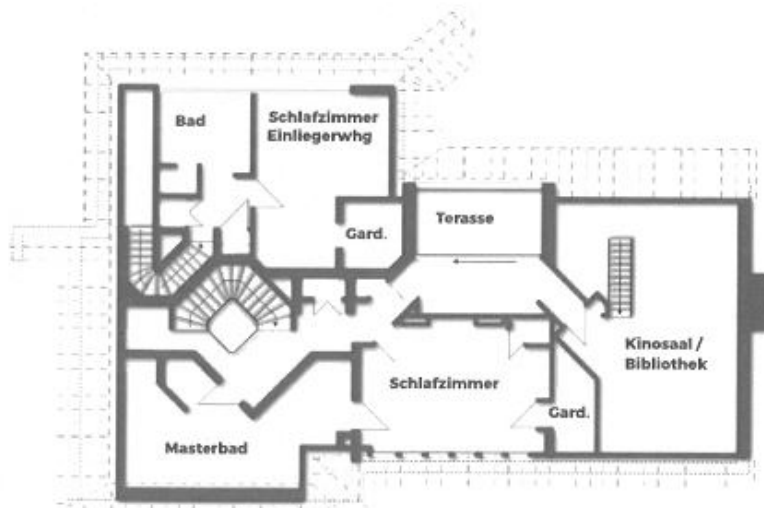
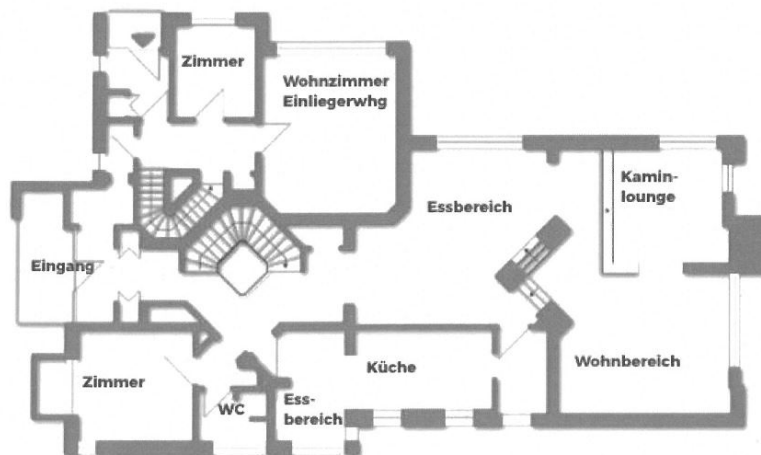
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
City-West**

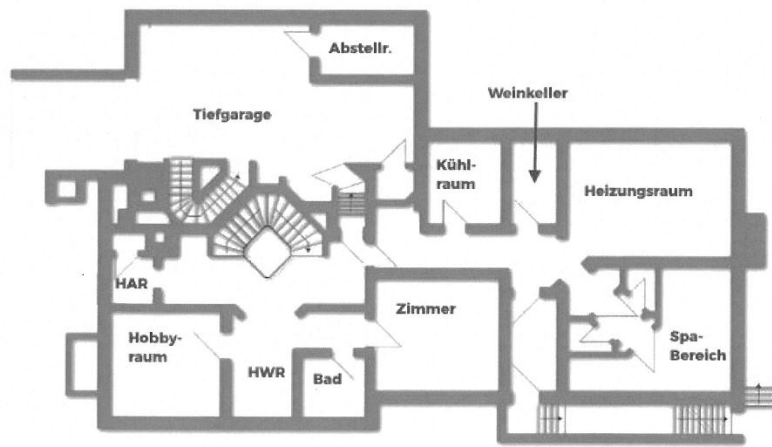
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Az első benyomás

Ez az egyedülálló villa egy csendes lakóövezetben található, ideális azok számára, akik stílusos otthont keresnek kellemes környezetben. Lenyugózo, körülbelül 535 m²-es lakóteret kínál egy körülbelül 1570 m²-es nagyméretű telken, kiváló minőségű kivitelezéssel és jól megtervezett alaprajzzal büszkélkedhet. Az 1986-ban épült ingatlan 2012-ben teljes felújításon esett át. Ez az átfogó felújítás mind az ingatlan állapotát, mind a funkcióit modern színvonalra emelte, így egy makulátlan, újszerű állapotot kapott, amely megfelel a legmagasabb elvárásoknak. A modern felszereltség, mint például a két különálló futási kör és az elektronikus padlófűtés, konvektorfűtés és légkondicionáló vezérlése, alapfelszereltség. A szűrőrendszer biztosítja az optimális vízminőséget. A villában összesen kilenc szoba található, így bőséges hely áll rendelkezésre egy nagy család vagy szórakozásra. Három tágas erkély és terasz csábít a kikapcsolódásra és a szabadban való kikapcsolódásra. A villa különlegességei közé tartozik a privát mozi, a szauna és a pezsgőfürdő, amelyek igényes szabadidős tevékenységeket kínálnak. Az ingatlan riasztórendszerrel is fel van szerelve, amely magas szintű biztonságot nyújt. A beépített elemekhez használt kiváló minőségű fa és a dizájnerek beépített konyha kiemeli az első osztályú minőség iránti elkötelezettséget. Minden teraszon napellenzők biztosítanak tökéletes napvédelmet, a hangulatos estékhez pedig beltéri és kültéri kandalló is rendelkezésre áll. A kert öntözőrendszerrel van felszerelve, így gondozott kültéri területről van szó. Egy bájos tó harmonikusan illeszkedik a telek összképébe. Tágas elrendezésével és számos extrájával ez a villa ideális otthont kínál azoknak a vásárlóknak, akik értékelik a magánéletet, a kényelmet és az exkluzív szolgáltatásokat. A széleskörű modernizációk és a kiváló minőségű anyagok kiválasztása garantálja a hosszú élettartamot és jelentősen növeli a lakhatási kényelmet. Ez az ingatlan az igényes vásárlóknak szól, akik egyedi lakhatási élményt keresnek. Javasoljuk, hogy tekintse meg ingatlanát, hogy első kézből tapasztalhatta meg az ingatlan számos előnyét. Kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk további információkért vagy személyes megtekintésért.

VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Részletes felszereltség

- **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 Whirlpool**
- **Kinosaal**
- **Teich im Garten**

VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com