

Berlin – Grunewald

Hubertus-tó partján élni - jól karbantartott 2 szobás apartman Grunewaldban

VP azonosító: 25178015S



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 360.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 64,43 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

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

VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Áttekintés

VP azonosító	25178015S
Hasznos lakótér	ca. 64,43 m ²
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1983

Vételár	360.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2009
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.04.2033
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	218.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan



VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott lakás Berlin egyik legkeresettebb lakóövezetében található, közvetlenül a Hubertus-tó partján. A komplexum parkosított területen fekszik, és nemcsak kiváló elhelyezkedést, hanem ideális infrastruktúrát is kínál. A lakás azonnal költözhető, és az elmúlt két évtizedben kizárólag második otthonként használták. Az 1983-ban modern építészeti stílusban épült lakás kiváló állapotban van, és utoljára 2001-ben újították fel. Körülbelül 64,43 m² lakóterületet kínál, és két jól megtervezett szobával rendelkezik. A havi 380 eurós rezsidíj 307 eurót tartalmaz a rezsire és 73 eurót a fenntartási tartalékra. Az optimális alaprajz biztosítja a rendelkezésre álló tér hatékony kihasználását, lehetővé téve a kényelmes életet. A lakás szíve a tágas nappali, amely délnyugati fekvésének és a környező zöld növényzetre nyíló kilátásnak köszönhetően kellemesen világos. A nappali mellett egy világos erkély található, amely tökéletes a szabadterei kikapcsolódásra és a tóra néző kilátás élvezetére. A zöld növényzetre és a Hubertus-tóra néző erkély kellemes hangulatot teremt a nap végi kikapcsolódáshoz vagy vendégek fogadásához. A jól karbantartott, teljesen felszerelt konyha, amely zökkenőmentesen integrálódik az alaprajzba, bőséges teret és további erkélykapcsolatot biztosít. Rengeteg helyet és funkcionalitást kínál a mindennapi főzési feladatokhoz, és kulináris élvezetek létrehozására csábít. A kiváló minőségű anyagoknak és készülékeknek köszönhetően kényelmesen és hatékonyan dolgozhat. A hálószoba nagyméretű, és rengeteg helyet kínál egy franciaágynak és további bútoroknak. Ez egy olyan pihenőhely, amely garantálja a nyugalmat és a pihenést. A fürdőszoba ízlésesen berendezett és minden szükséges felszereléssel felszerelt. Két beépített szekrény további tárolóhelyet biztosít, és tökéletesen illeszkedik az általános kialakításhoz. Az ingatlanhoz tartozik egy pince is, amely extra tárolóhelyet kínál, és lehetővé teszi a ritkán használt tárgyak biztonságos tárolását. A lakást megbízható központi fűtési rendszer fűti, amely minden szobában kényelmes hőmérsékletet biztosít. Ez a lakás tökéletes egyedülálló vagy párok számára, akik a városban keresnek menedéket anélkül, hogy feláldoznák a zöld és nyugodt környezetet. Közvetlenül a Hubertus-tó partján található, számos lehetőséget kínál a szabadterei kikapcsolódásra és a természet élvezetére. A tömegközlekedés, az üzletek és az éttermek mindössze néhány percre vannak, így a mindennapi élet hihetetlenül kényelmes. Foglaljon időpontot a megtekintéshez még ma, és tapasztalja meg személyesen ezt a vonzó ingatlant. Fedezzen fel egy otthont, amely ötvözi a kényelmet, a funkcionalitást és a kiváló elhelyezkedést.

VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25178015S - 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