

Berlin

# Egyedi apartman Grunewaldban, történelmi szállodai környezetben, kilátással a Königssee-tóra

VP azonosító: 25178024

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

VÉTELÁR: 999.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154,33 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

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

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	25178024	Vételár	999.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 154,33 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	2	Modernizálás / felújítás	2015
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 10 m <sup>2</sup>
Építés éve	1897	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

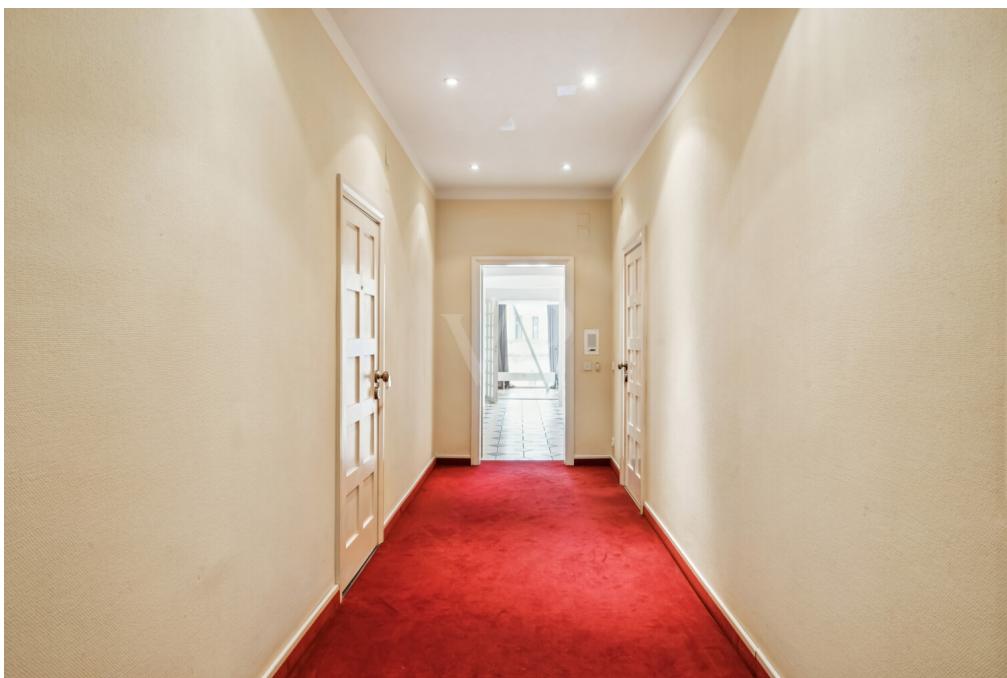
VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	210.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.03.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Az ingatlan



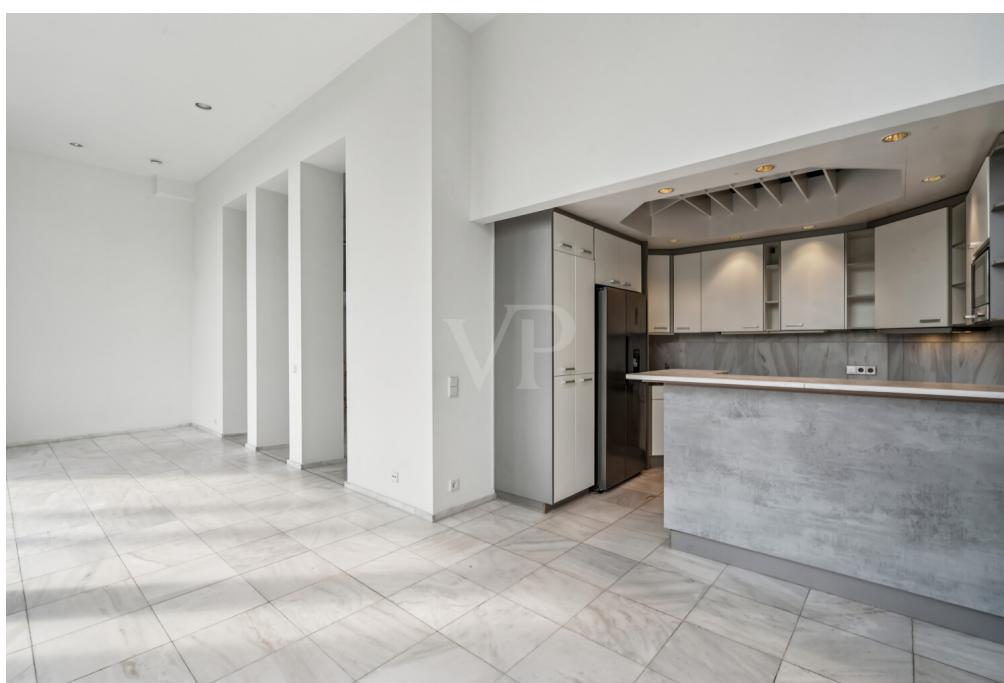
VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Az ingatlan



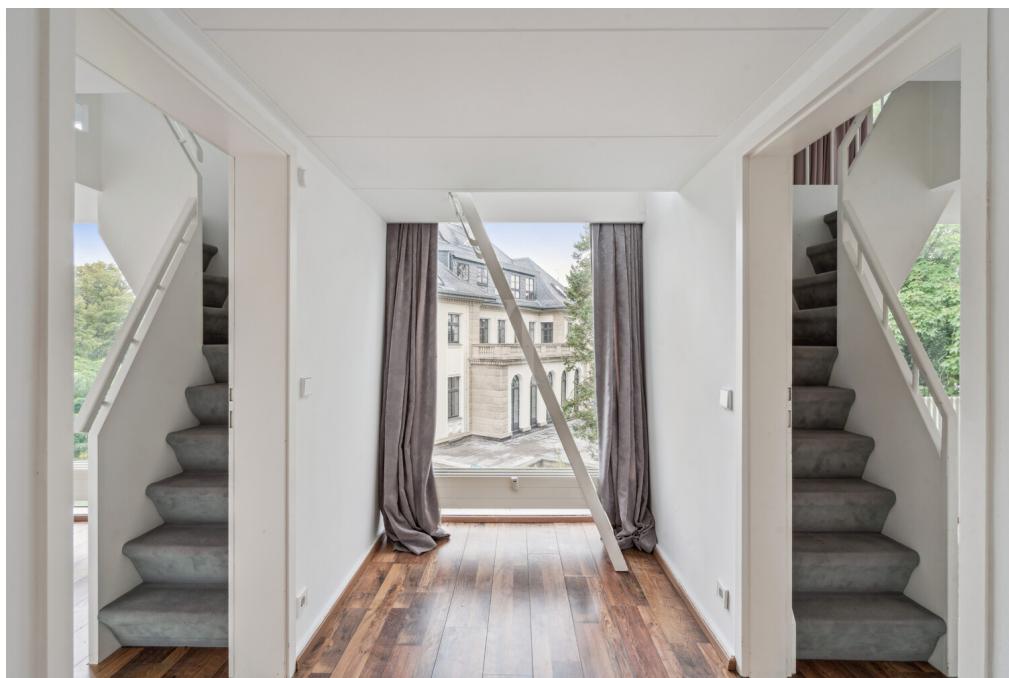
VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



Shop Berlin Grunewald | Karlsbader Straße 18 | 14193 Berlin | [grunewald@von-poll.com](mailto:grunewald@von-poll.com)

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Az ingatlan



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenziert | Baufinanzierungspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienleihvermittlung (IHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichtenfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSEN LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

BUDGET-CHECK:  
• Bonitätsbescheinigung  
• Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:  
• rund 700 Finanzinstitute im Vergleich  
• Eigenkapitaloptimierung  
• Fördermittelcheck  
• Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   COMMERZBANK   

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Az elso benyomás

Stílusos élet, látványos életstílus – kilátással a Königssee-tóra. Ez a lakás nem minden nap otthon. Egy karakterrel, történelemmel és hangulattal teli hely – egy igazi építészeti gyöngyszem Berlin Grunewald negyedének szívében, mindenkor pár percre a Kurfürstendammtól, mégis nyugodt környezetben és a természetben. Az 1897-bol származó egykorú szállodaépületben található lakásba belépve egy élmény bontakozik ki, egy páratlan álom. Az elso benyomás lélegzetelállító: A liftbol kilépve a vörös szonyegen sétálunk a lakás felé, akárcsak egy előkelő szállodában, majd belépünk egy otthonba, amely minden fordulattal meglepetéseket okoz. A körülbelül 154 négyzetméteren átívelő, közel négy méteres lenyugöző belmagasság zökkenőmentesen keveredik a kifinomult bútorokkal és az átgondolt dizájnnal. A lakás szívében egy lenyugöző eloszoba található, megvilágított kupolával, egy építészeti megnyilvánulás, amely szinte szent nyugalmat kölcsönöz az egész térré. A szomszédos nappali és étkező délkeletrre nyílik, fénnyel árasztva, és egy galériaszinttel rendelkezik, amely nemcsak új vizuális perspektívákat teremt, hanem teret kínál művészettel, zenével vagy személyes kiállításoknak is. A görög fehér márványpadló hűvös eleganciát kölcsönöz a központi nappalinak, amelyet stílusosan egészítene ki az egyedi gyártású beépített szekrények és a kiváló minőségi, fehérre lakkolt franciaajtók. A szinte mindenhol beépített elektromos sötétítők kényelmes, kapcsolóval vezérelhetők. A nyitott konyha több mint funkcionális tér – ez egy összejövetel helyszíne. A buja zöld növényzetre és a csillagokra nyíló kilátás igazán különleges élménnyé teszi a fozést. Az alaprajz is világos, átgondolt struktúrát követ: A privát fo hálószoba hangszerelt, és egy tágas hálószobából áll, amelyben padlótól mennyezetig érő beépített szekrény található, egy elegáns, tükrökkel felszerelt öltözőbol és egy luxus fürdőszobából, amelyben két, lámpákkal megvilágított mosdószekrény található – akárcsak egy színházi öltözőben! A fénypont kétségtelenül a középen elhelyezett, kerek fürdőkád. A tágas zuhanyzó biztosan lenyugöző. A gyerekek számára külön, kétszintes területet alakítottak ki – ideális a háló- és játszótér elválasztására. A vendégek is kényelmes pihenohelyet találnak ebben a térben. Még egy au pair számára is gondosan kialakítottak egy hálórészt – ez egy átgondolt részlet, amely a gondos tervezést bizonyítja. A nappali padlótól mennyezetig érő üveghomlokzata igazán magával ragadó. A Grunewald-templom finom tornya a Königssee-tó vize fölé magasodik – látvány, amely a nap bármely szakában csendes lenyugózést kelt. Ez a lakás azoknak készült, akik valami különlegeset keresnek. Individualistáknak, esztétikáknak és látnokoknak. Mindazoknak, akik nem csak élni szeretnének az építészettel, hanem valóban átélni azt. Egyeztessen megtekintési időpontot most – és hagyja, hogy inspirálódjon egy olyan otthonról, amely többet kínál, mint pusztta szobákat. Hangulatot. Személyiséget. És egy



VON POLL  
REAL ESTATE

történetet, amelyet továbbra is írhat.

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Részletes felszereltség

- 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 Einbauschrank
- 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 €

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## Minden a helyszínrol

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 gepflegerter 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.

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 210.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25178024 - 14193 Berlin

## 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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