

Berlin

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

VP azonosító: 25178024

[www von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 999.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154,33 m² • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

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

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

Áttekintés

| | |
|-----------------|---------------------------|
| VP azonosító | 25178024 |
| Hasznos lakótér | ca. 154,33 m ² |
| Emelet | 2 |
| Szobák | 5 |
| Hálósobák | 1 |
| Fürdőszobák | 2 |
| Építés éve | 1897 |

| | |
|-----------------------------|---|
| Vételár | 999.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2015 |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 10 m ² |
| Felszereltség | Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---------------|
| Futési rendszer | Központifutás |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 25.03.2029 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|--|---------------------|
| Energiatanúsítvány | Energia tanúsítvány |
| Végso energiafogyasztás | 210.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G |
| 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



VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

Az ingatlan



VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

Az ingatlan



VP azonosító: 25178024 - 14193 Berlin

Az első benyomás

Stílusos élet, látványos életstílus – kilátással a Königssee-tóra. Ez a lakás nem mindennapi otthon. Egy karakterrel, történelemmel és hangulattal teli hely – egy igazi építészeti gyöngyszem Berlin Grunewald negyedének szívében, mindössze pár percre a Kurfürstendammtól, mégis nyugodt környezetben és a természetben. Az 1897-ből származó egykori szállodaépületben található lakásba belépve egy élő álom bontakozik ki, egy páratlan álom. Az első benyomás lélegzetelállító: A liftből kilépve a vörös szőnyegen sétálunk a lakás felé, akárcsak egy elokelo szállodában, majd belépünk egy otthonba, amely minden fordulattal meglepetéseket okoz. A körülbelül 154 négyzetméteren átívelő, közel négy méteres lenyugózó belmagasság zökkenőmentesen keveredik a kifinomult bútorokkal és az átgondolt dizájnnal. A lakás szívében egy lenyugózó elosztó található, megvilágított kupolával, egy építészeti megnyilvánulás, amely szinte szent nyugalmat kölcsönöz az egész térnek. A szomszédos nappali és étkező délkeletre nyílik, fénnel árasztva, és egy galériaszinttel rendelkezik, amely nemcsak új vizuális perspektívákat teremt, hanem teret kínál művészetnek, zenének vagy személyes kiállításoknak is. A görög fehér márványpadló hűvös eleganciát kölcsönöz a központi nappalinak, amelyet stílusosan egészítenek ki az egyedi gyártású beépített szekrények és a kiváló minőségű, fehérre lakkozott franciaajtók. A szinte mindenhol beépített elektromos sötétítők kényelmes, kapcsolóval vezérelhetők. A nyitott konyha több mint funkcionális tér – ez egy összejövétel helyszíne. A buja zöld növényzetre és a csillogó Königssee-re nyíló kilátás igazán különleges élménnyé teszi a főzést. Az alaprajz is világos, átgondolt struktúrát követ: A privát fő hálószoba hangszigetelt, és egy tágas hálószobából áll, amelyben padlótól mennyezetig éro beépített szekrény található, egy elegáns, tükrökkel felszerelt öltözőből 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 lenyugózó. A gyerekek számára külön, kétszintes területet alakítottak ki – ideális a háló- és játszótér elválasztására. A vendégek is kényelmes pihenőhelyet 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 éro üveghomlokzata igazán magával ragadó. A Grunewald-templom finom tornya a Königssee-tó vize fölé magasodik – látvány, amely a nap bármely szakában csendes lenyugózást kelt. Ez a lakás azoknak készült, akik valami különlegeset keresnek. Individualistáknak, esztétáknak és látványosoknak. Mindazoknak, akik nem csak élni szeretnének az építészetben, hanem valóban átélni azt. Egyeztessen megtekintési időpontot most – és hagyja, hogy inspirálódjon egy olyan otthonról, amely többet kínál, mint puszta szobákat. Hangulatot. Személyiséget. És egy

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 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 €

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 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.

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/(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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com