

Berlin - Grunewald

# Imponente villa in posizione tranquilla a Grunewald

*Codice oggetto: 25178005*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 6.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 535,23 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.570 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25178005</b>
Superficie netta	<b>ca. 535,23 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>9</b>
Anno di costruzione	<b>1986</b>

Prezzo d'acquisto	<b>6.495.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Superficie lorda	<b>ca. 658 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.08.2025</b>	Consumo finale di energia	<b>117.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1986</b>

Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La proprietà



Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La proprietà



Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La proprietà



Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La proprietà



Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La proprietà



Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La proprietà



Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## La proprietà

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



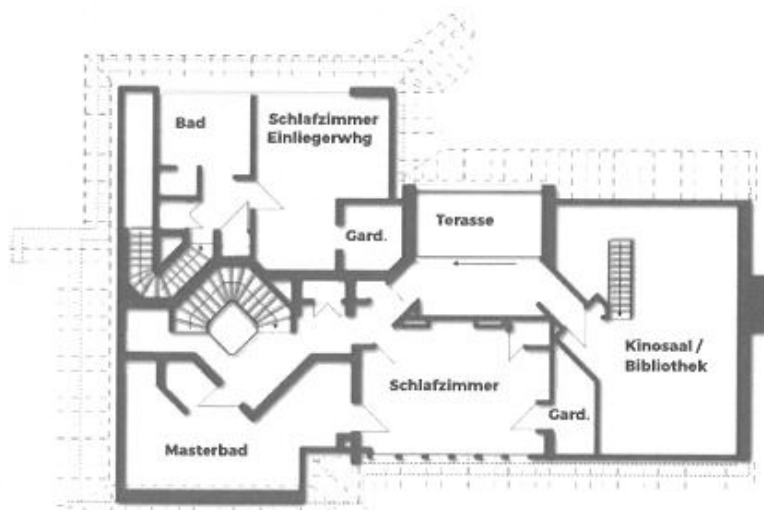
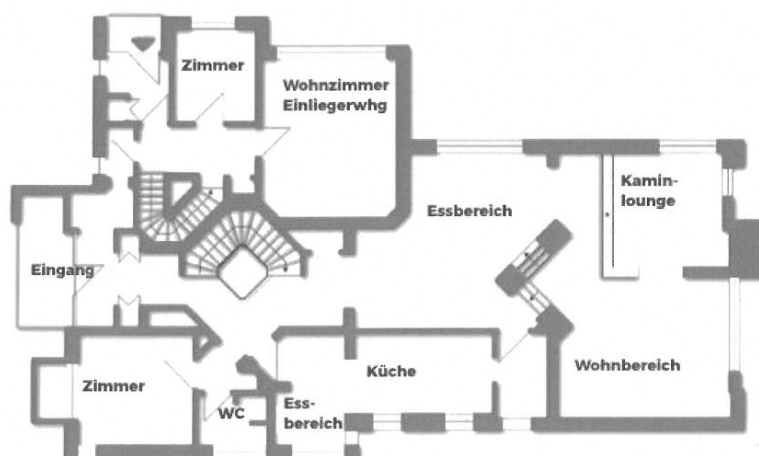
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
City-West**

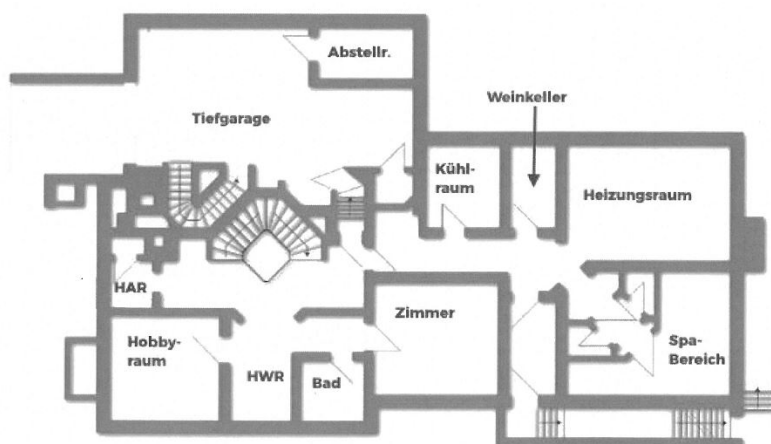
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

## Una prima impressione

Questa villa unica si trova in una tranquilla zona residenziale, ideale per chi cerca una casa elegante in un contesto piacevole. Offre un'imponente superficie abitabile di circa 535 m<sup>2</sup> su un generoso terreno di circa 1570 m<sup>2</sup> e vanta finiture di alta qualità e una planimetria ben progettata. Costruita nel 1986, la proprietà è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2012. Questa ristrutturazione completa ha portato sia le condizioni dell'immobile che le sue caratteristiche agli standard moderni, ottenendo un risultato impeccabile, pari al nuovo, che soddisfa le più alte aspettative. Comfort moderni come due circuiti di riscaldamento separati e controlli elettronici per il riscaldamento a pavimento, il riscaldamento a convettori e l'aria condizionata sono standard. Un sistema di filtraggio garantisce una qualità ottimale dell'acqua. La villa dispone di un totale di nove stanze, offrendo ampio spazio per una famiglia numerosa o per intrattenere gli ospiti. Tre ampi balconi e terrazze invitano a rilassarsi e godersi l'aria aperta. Tra i punti di forza della villa figurano un cinema privato, una sauna e una vasca idromassaggio, che offrono sofisticate attività per il tempo libero. La proprietà è inoltre dotata di un sistema di allarme, che garantisce un elevato livello di sicurezza. L'utilizzo di legno di alta qualità per gli elementi d'arredo e la cucina componibile di design sottolineano l'impegno per una qualità di prima classe. Le tende da sole su tutte le terrazze offrono una perfetta protezione solare e un camino interno ed esterno sono disponibili per serate accoglienti. Il giardino è dotato di un sistema di irrigazione, che garantisce un'area esterna ben curata. Un grazioso laghetto si integra armoniosamente nel design generale del terreno. Con la sua generosa disposizione e i numerosi extra, questa villa offre una casa ideale per acquirenti che apprezzano la privacy, il comfort e servizi esclusivi. Gli ampi interventi di modernizzazione e la scelta di materiali di alta qualità garantiscono longevità e migliorano significativamente il comfort abitativo. Questa proprietà è rivolta ad acquirenti esigenti che cercano un'esperienza abitativa unica. Si consiglia vivamente di visitare la proprietà per sperimentare in prima persona i numerosi vantaggi di questa proprietà. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.8.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25178005 - 14193 Berlin - Grunewald**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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