

Berlin – Grunewald

## Vivere sul lago Hubertus - appartamento di 2 locali ben tenuto a Grunewald

Codice oggetto: 25178015S



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

PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64,43 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

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

Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25178015S
Superficie netta	ca. 64,43 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1983

Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2009
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	20.04.2033
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	218.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La proprietà



Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La proprietà





Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La proprietà



Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La proprietà





Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La proprietà





Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La proprietà



Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La proprietà





Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## La proprietà





**Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald**

## Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto si trova in una delle zone residenziali più ambite di Berlino, direttamente sul Lago Hubertus. Il complesso è situato su un terreno simile a un parco e offre non solo una posizione privilegiata, ma anche infrastrutture ideali. L'appartamento è disponibile da subito ed è stato utilizzato esclusivamente come seconda casa negli ultimi due decenni. Costruito nel 1983 in stile architettonico moderno, l'appartamento è in ottime condizioni ed è stato ristrutturato l'ultima volta nel 2001. Offre circa 64,43 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e dispone di due stanze ben progettate. Le spese condominiali mensili di 380 € includono 307 € di utenze e 73 € di riserva di manutenzione. La planimetria ottimale garantisce un utilizzo efficiente dello spazio disponibile, consentendo una vita confortevole. Il cuore dell'appartamento è l'ampio soggiorno, piacevolmente luminoso grazie all'orientamento a sud-ovest e alla vista sul verde circostante. Adiacente alla zona giorno si trova un luminoso balcone, perfetto per rilassarsi all'aperto e godersi la vista sul lago. Con vista sul verde e sul Lago Hubertus, il balcone offre un'atmosfera piacevole per rilassarsi a fine giornata o intrattenere gli ospiti. Una cucina ben tenuta e completamente attrezzata, perfettamente integrata nella planimetria, offre ampio spazio e un ulteriore accesso al balcone. Offre ampio spazio e funzionalità per le attività quotidiane in cucina e invita a creare delizie culinarie. Grazie ai materiali e agli elettrodomestici di alta qualità, è possibile lavorare in modo confortevole ed efficiente. La camera da letto colpisce per le sue dimensioni generose e offre ampio spazio per un letto matrimoniale e mobili aggiuntivi. È un rifugio che garantisce pace e relax. Il bagno è progettato con gusto e dotato di tutti i comfort necessari. Due armadi a muro offrono ulteriore spazio di stoccaggio e si integrano perfettamente nel design generale. L'immobile comprende anche una cantina, che offre ulteriore spazio di stoccaggio e consente di riporre in modo sicuro gli oggetti che si usano raramente. L'appartamento è riscaldato da un affidabile impianto di riscaldamento centralizzato, che garantisce una temperatura confortevole in tutti gli ambienti. Questo appartamento è perfetto per single o coppie che cercano un rifugio in città senza rinunciare a un ambiente verde e tranquillo. Situata direttamente sul Lago Hubertus, offre numerose opportunità per attività ricreative all'aperto e per godersi la natura. Trasporti pubblici, negozi e ristoranti sono a pochi minuti di distanza, rendendo la vita quotidiana incredibilmente comoda. Prenotate una visita oggi stesso e scoprite di persona questa affascinante proprietà. Scoprite una casa che unisce comfort, funzionalità e una posizione privilegiata.

Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 218.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25178015S - 14193 Berlin – Grunewald

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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