

Berlin

# Appartamento unico a Grunewald in un ambiente storico alberghiero con vista sul lago Königssee

**Codice oggetto: 25178024**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154,33 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

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

Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25178024	Prezzo d'acquisto	999.000 EUR
Superficie netta	ca. 154,33 m <sup>2</sup>	Appartamento	Loft Studio Atelier
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1897	Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

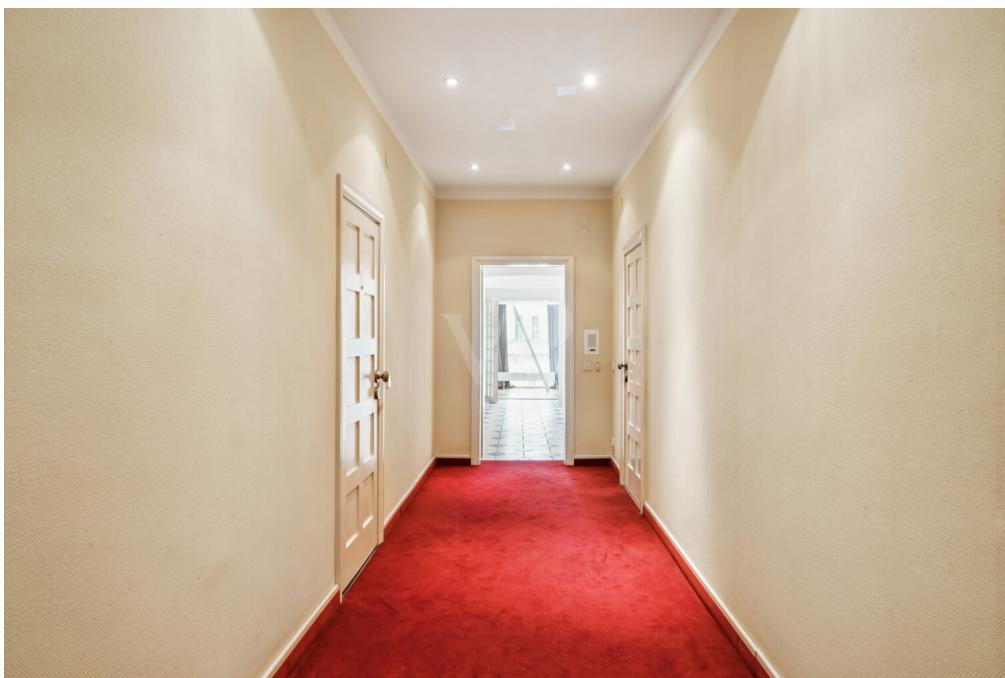
Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	210.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2029	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## La proprietà



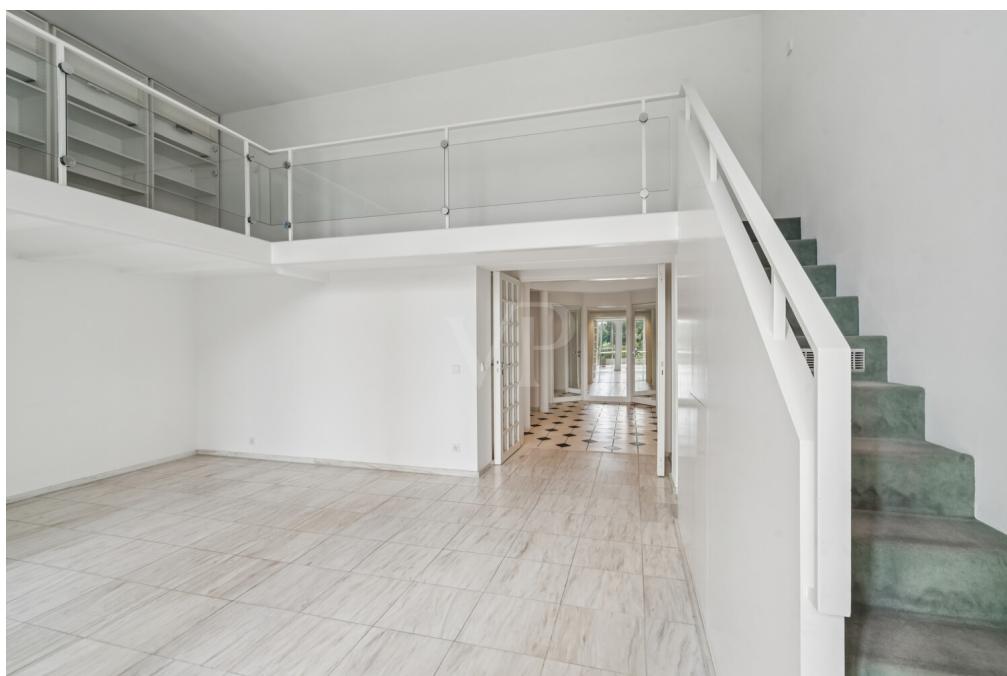
Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## La proprietà



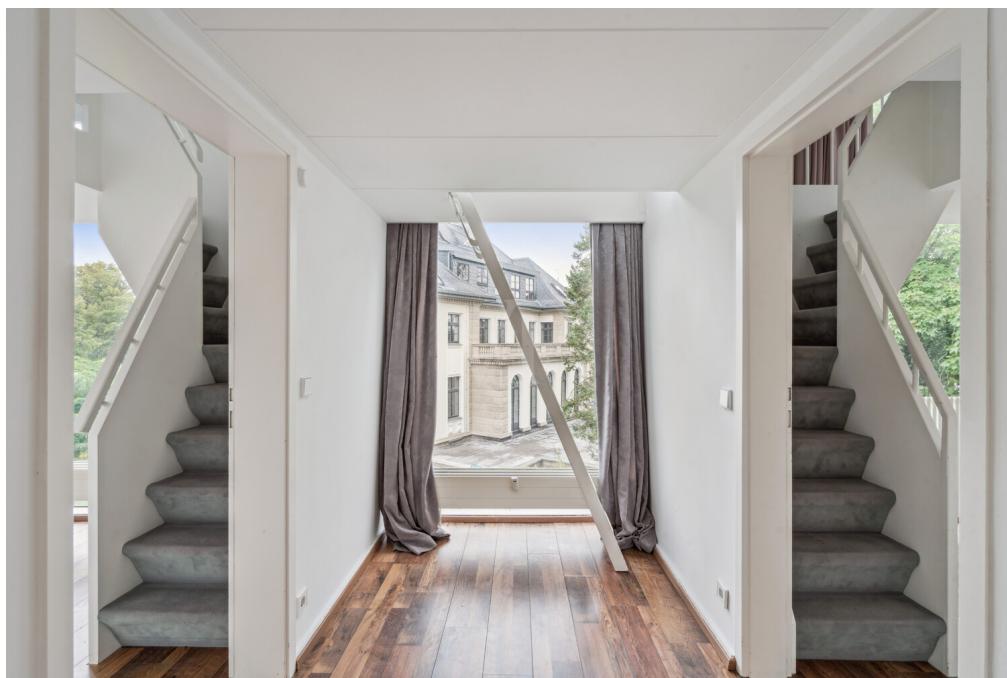
Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## La proprietà



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenziert | Baufinanzierungspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienberatung und Vermittlung (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 –  
AUSSER 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  KFW   

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

Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## Una prima impressione

Stile di vita elegante, stile di vita spettacolare, con vista sul lago Königssee. Questo appartamento non è una casa qualunque. È un luogo ricco di carattere, storia e atmosfera: un vero gioiello architettonico nel cuore del quartiere berlinese di Grunewald, a pochi minuti da Kurfürstendamm, ma immerso nella tranquillità e nella natura. Situato in un ex edificio alberghiero risalente al 1897, un sogno abitativo si apre all'ingresso, un sogno senza eguali. La prima impressione è mozzafiato: usciti dall'ascensore, si cammina sul tappeto rosso verso l'appartamento, proprio come in un grand hotel, per poi entrare in una casa che sorprende a ogni angolo. Su una superficie di circa 154 metri quadrati, soffitti alti quasi quattro metri si fondono perfettamente con arredi raffinati e un design curato nei minimi dettagli. Il cuore dell'appartamento è uno splendido ingresso con una cupola illuminata, un'affermazione architettonica che conferisce all'intero spazio una serenità quasi sacra. L'adiacente zona giorno e pranzo si apre a sud-est, inondata di luce, e presenta un soppalco che non solo crea nuove prospettive visive, ma offre anche spazio per opere d'arte, musica o esposizioni personali. I pavimenti in marmo bianco greco conferiscono alla zona giorno centrale un'eleganza sobria, completata con stile da armadi a muro su misura e porte finestre laccate di bianco di alta qualità. Le tende oscuranti elettriche, integrate quasi ovunque, offrono un comodo controllo con il semplice tocco di un interruttore. La cucina a pianta aperta è più di un semplice spazio funzionale: è un luogo di ritrovo. La vista sul verde lussureggianti e sullo scintillante Königssee rende la cucina un'esperienza davvero speciale. Anche la planimetria segue una struttura chiara e ben studiata: la suite padronale privata è isolata acusticamente e comprende una spaziosa camera da letto con armadio a muro a tutta altezza, un'elegante cabina armadio con specchi e un lussuoso bagno padronale con due lavabi illuminati da lampade, proprio come un camerino teatrale! Il pezzo forte è senza dubbio la vasca da bagno rotonda posizionata centralmente. L'ampia doccia non mancherà di stupire. Per i bambini è stata creata una zona separata su due livelli, ideale per separare la zona notte da quella gioco. Anche gli ospiti troveranno un rifugio confortevole in questo spazio. È stata appositamente prevista anche una zona notte per una ragazza alla pari: un dettaglio ben studiato che dimostra la meticolosa progettazione. La facciata in vetro a tutta altezza della zona giorno è davvero accattivante. La delicata guglia della chiesa di Grunewald si erge sulle acque del lago Königssee: uno spettacolo che esercita un fascino silenzioso in qualsiasi momento della giornata. Questo appartamento è fatto per chi cerca qualcosa di speciale. Per individualisti, esteti e visionari. Per tutti coloro che non vogliono solo vivere nell'architettura, ma viverla a fondo. Prenota subito un appuntamento per una visita e lasciati ispirare da una casa che offre molto più di semplici spazi. Offre atmosfera. Personalità. E una storia che puoi continuare a scrivere.

Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## Dettagli dei servizi

- 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 €

Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25178024 - 14193 Berlin

## 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)