

Berlin

# Großzügige Maisonettewohnung mit Terrasse in begehrter Grunewaldlage

*Número da propriedade: 26178005*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • ÁREA: ca. 171 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin

## Numa vista geral

Número da propriedade	26178005	Preço de compra	1.390.000 EUR
Área	ca. 171 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

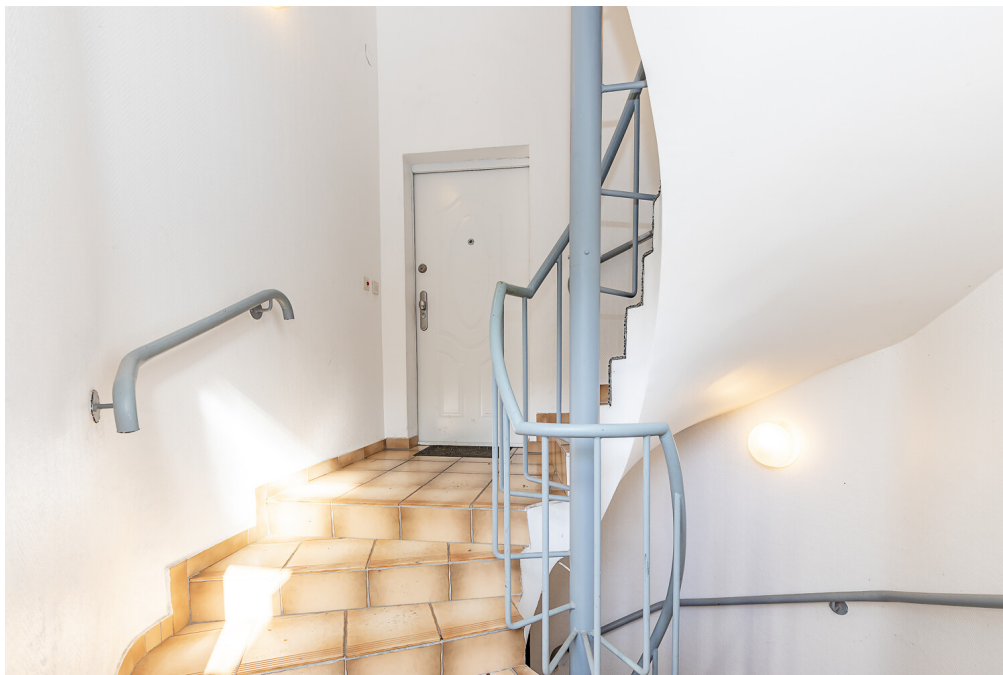
Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Petróleo
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



**IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN**

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

**T.: 030 - 66 52 70 00**

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

*Leading* REAL ESTATE COMPANY OF THE WORLD

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



**Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin**

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung liegt in einer der exklusivsten und ruhigsten Wohngegenden Berlins – im begehrten Grunewald. Eingebettet in eine grüne, gewachsene Umgebung bietet die Immobilie ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnqualität und verbindet großzügiges Raumgefühl mit urbaner Eleganz.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 171 Quadratmetern und erstreckt sich über zwei Ebenen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige Terrasse mit einer Fläche von ca. 28 Quadratmetern, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert und einen angenehmen Rückzugsort im Grünen schafft. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, deren durchdachte Aufteilung sowohl Familien als auch Paaren oder anspruchsvollen Berufstätigen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich, der durch einen Kamin eine besondere Atmosphäre erhält und zum Verweilen einlädt. Ein angrenzender Arbeitsbereich verleiht dem Raum zusätzlichen Charakter und unterstreicht den individuellen Grundriss der Wohnung. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene die offene Küche, ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse, die den Wohnraum auf angenehme Weise ergänzt.

Die untere Ebene ist dem privaten Rückzugsbereich vorbehalten. Hier befindet sich das ruhig gelegene Hauptschlafzimmer mit einem komfortablen Bad en Suite sowie einer begehbaren Ankleide, die dem Schlafzimmerbereich eine besondere Großzügigkeit und Funktionalität verleiht.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.07.2026 bezugsfrei. Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird spätestens zur Besichtigung vorgelegt.

Das Gebäude wurde im Jahr 1980 errichtet, die Wohnung selbst jedoch im Jahr 2021 umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Neben den klassischen Heizkörpern wurde zusätzlich eine elektrische Fußbodenheizung installiert, die für ein angenehmes Wohnklima und erhöhten Komfort sorgt. Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Der Grunewald zählt zu den renommiertesten Wohnlagen Berlins und ist bekannt für seine

**Ruhe, seine großzügigen Grünflächen und seine hochwertige Nachbarschaft. Diese Maisonettewohnung vereint die Vorzüge dieser exklusiven Lage mit einem großzügigen, durchdachten Wohnkonzept und bietet ein Zuhause für Menschen mit hohen Ansprüchen an Lage, Raum und Lebensqualität.**

**Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage im begehrten Berliner Ortsteil Grunewald. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel altem Baumbestand und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft mit hohem Wohnkomfort.**

**Nur wenige Minuten entfernt lädt der weitläufige Grunewald zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein und bietet damit einen besonderen Freizeitwert mitten in der Hauptstadt. Gleichzeitig erreicht man in kurzer Zeit den bekannten Kurfürstendamm mit seinen zahlreichen Boutiquen, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten.**

**Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der S-Bahnhof S-Bahnhof Grunewald (Linie S7) ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie Richtung Potsdam. Zusätzlich ist der S-Bahnhof Halensee mit Anschluss an die Ringbahn (S41/S42) gut erreichbar und sorgt für eine optimale Vernetzung innerhalb des gesamten Stadtgebiets.**

**Auch mit dem Auto besteht durch die nahegelegene Stadtautobahn eine hervorragende Anbindung an die Berliner City-West sowie das überregionale Verkehrsnetz.**

**Die Lage verbindet somit ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer schnellen Erreichbarkeit der urbanen Zentren und zählt zu den besonders gefragten Wohngebieten im Berliner Westen.**

**Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin**

## **Outras informações**

**Unser Service für Sie als Eigentümer:**

**Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.**

**Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.**

**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.**

**Número da propriedade: 26178005 - 14193 Berlin**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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