

Berlin – Westend

# Repräsentative Dachgeschosswohnung in Westend

Objektnummer: 24176026



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

MIETPREIS: 2.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176026	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Zustand der Immobilie	neuwertig
Bezugsfrei ab	23.06.2024	Bauweise	Massiv
Etage	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	120.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.02.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie

**Capital**

— C —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

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

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23



Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

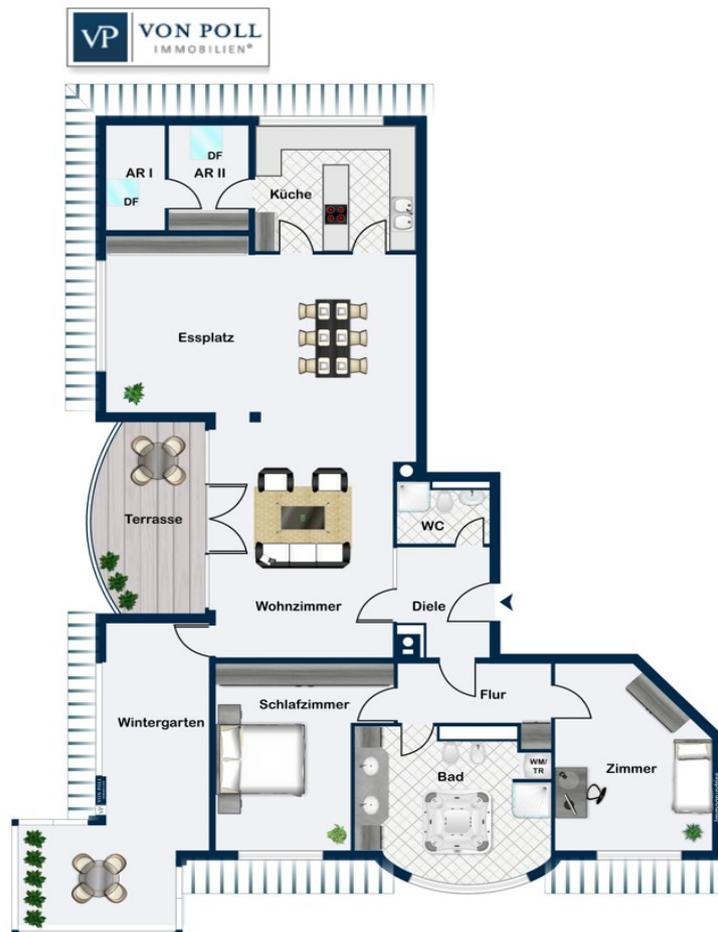


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Wohnung präsentiert sich in einem gut gepflegten Haus aus dem Jahre 1997. Liebevoll vom Eigentümer hergerichtet bietet die Wohnung den Komfort den man von einer modernen Dachgeschosswohnung erwartet. Vom Fahrstuhl aus erreichen Sie barrierefrei die 170 Quadratmeter große Wohnung. Die 4 Zimmer große Wohnung ist klug geschnitten und bietet eine separate Küche. Diese ist groß, hell und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Der Wohnbereich mit Ausgang zur großen Sonnenterrasse ist großzügig und ist das Herzstück der Wohnung. Ein besonderes Highlight stellt das "Türmchenzimmer" als Wintergarten dar. Zudem bietet die Wohnung zwei weitere Schlafzimmer, die auf einem weiteren Flur an das Masterbad angrenzen. Dieses lässt keine Wünsche offen, luxuriös, hell, mit Doppelwaschbecken und geräumig. Das Masterbad versehen mit einer Whirlpool - Badewanne, Dusche und Hänge-WC verfügt zudem über ein Fenster für angenehmes Tageslicht. Alle Wohn-/Schlafräume sind klimatisiert. Ein großer Abstellraum rundet das Ensemble ab. Ein Tiefgaragenstellplatz, welcher sich per Funk öffnen lässt, kann für 100 € monatlich angemietet werden. Die lästige Parkplatzsuche wäre somit gelöst. Das Mietverhältnis ist unbefristet. Kontaktieren Sie uns gerne per Nachricht oder telefonisch für über Versand eines Exposés und die Vereinbarung möglicher Besichtigungstermine

Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Markengeräte
- Marmorboden
- Masterbad mit Whirlpool
- Gäste-WC
- Westterrasse
- Fußbodenheizung
- Abstellraum
- Videogegensprechanlage
- TG-Stellplatz (anmietbar)

Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Alles zum Standort

Westend ist ein Ortsteil im Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf, welcher im Osten an den Ortsteil Charlottenburg grenzt, im Westen zu Spandau und im Süden unmittelbar am Grunewald gelegen ist. Der zentral gelegene Theodor Heuss Platz befindet sich auf der großen Ost-West-Achse Berlins und ist somit ausgezeichnet an die anliegenden Bezirke Berlins verbunden. Die Lage besticht durch eine hohe bauliche Vielfalt, neben klassischen Einfamilienhaussiedlungen rund um den Branitzer Platz, dominieren vor allem Mehrfamilienhäuser die Region rund um die Reichsstraße. Die historische Villenkolonie Westend angeordnet im strengen Rechteckmuster gilt seit Jahrzehnten als Vorzeigewohnlage, bereits Prominente wie Marlene Dittrich wohnten hier, heute gilt die Villenkolonie Westend als eine der ältesten Villenvierteln Berlins. Die Straßen rund um den Branitzer Platz, welche allesamt Baumnamen tragen sind geprägt von charmanten Einfamilienhäusern und ihrem ruhigen Flair. Auf der Reichsstraße, der zentralen Einkaufsstraße Westends, finden Sie von Läden des täglichen Bedarfs, bis hin zu stilvollen Restaurants alles was Sie täglich benötigen. Falls es doch einmal etwas mehr werden soll sind Sie in unter 10 Minuten am wunderschönen Kurfürstendamm. Als besonderes Highlight gilt der Wochenmarkt auf der Preußenallee, welcher jeden Dienstag und Freitag stattfindet. Mit über 50 Ständen ist der Markt für regionale Produkte der größte Wochenmarkt des Bezirks. Verkehr: Trotz der charmanten und ruhigen Atmosphäre ist Westend hervorragend an das Berliner Verkehrsnetz angebunden, mit 2 Ausfahrten zu Stadtautobahn A100 und mit dem belebten Kaiserdamm in unmittelbarer Nähe sind Sie in 10 Minuten in der City-West. Mit der Berliner Ringbahn, den S-Bahnlinien 3 und 9 und der U-Bahnlinie 2 ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ideal. Neben den vielen S- und U-Bahnlinien sorgen diverse Buslinien für eine optimale Verbindung. Mit dem Messegelände sowie dem Olympiastadion gibt es in Berlin wohl keinen Kiez welcher ein vergleichbar hohes Aufgebot an Eventpower hat. In der Berliner Messe finden Sie weltweit bekannte Veranstaltungen, so zählt unter anderem die in Berlin stattfindende IFA zu einer der weltweit größten Fachmessen. Und auch wenn es vielen urigen Westberlinern nicht gefällt, im örtlichen Olympiastadion trägt bald der größte Stadtrivale des ortsansässigen Hertha BSC in Europas höchster Spielklasse seine „Heimspiele“ aus.

Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24176026 - 14050 Berlin – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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