

Berlin – Halensee

# Viel Platz für die Familie - Moderne Dachgeschosswohnung unmittelbar am Kudamm

**CODICE OGGETTO: 24176023**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

- 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: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24176023	Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Superficie netta	ca. 177 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	5	Stato dell'immobile	Curato
Vani	5	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Camere da letto	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	2010		

CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	130.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.07.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## La proprietà

**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

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

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24



CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## La proprietà



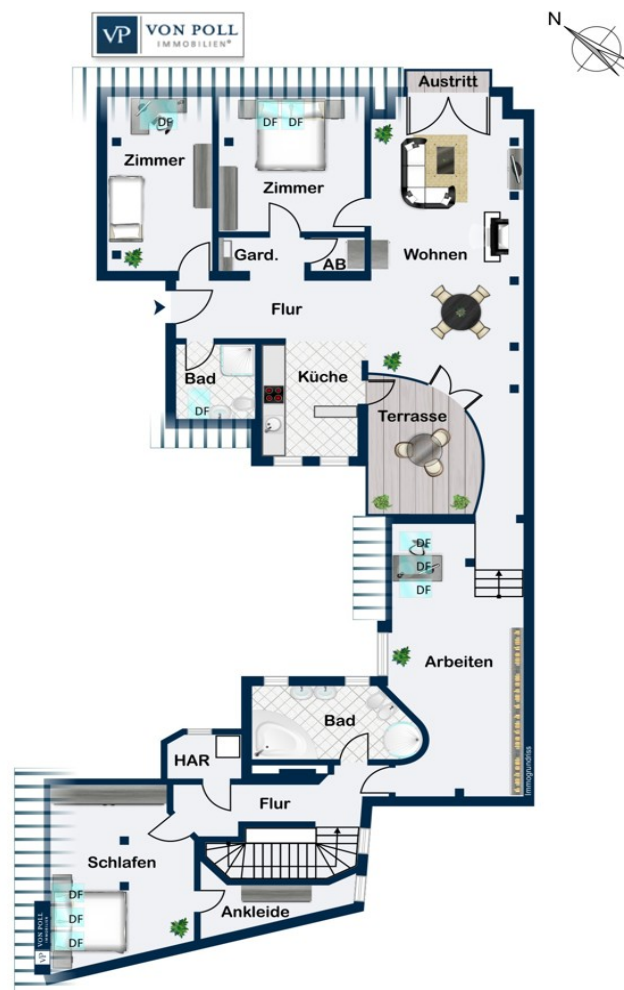
CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## 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: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee**

## Una prima impressione

In einem 1906 erbauten ansehnlichen Altbau, bestückt mit Stuckverzierungen an der Hausfassade, ist 2010 diese exklusive Dachgeschosswohnung entstanden. Dabei ragt sie über den kompletten historischen Teil des Hauses. Auf Grund von Kriegstreffern wurde der zum Altbau zugehörige Teil des Gebäudes 1982 wieder neu aufgebaut. Von hier aus erreicht man die Wohnung bequem über einen Aufzug. Beim Betreten der Wohnung fällt gleich der offen gestaltete Wohnbereich samt eleganter Einbauküche und anliegender sonniger Südwestterrasse auf. Im vorderen Teil der Immobilie befinden sich neben dem Wohnbereich zwei weitere Zimmer, idealerweise als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Ebenfalls vorzufinden ist eine großzügige Garderobe und eine Abstellkammer als Stauraum fungierend. Ein Hingucker ist der edle Kamin, der neben der optischen Erscheinung auch für warme und gemütliche Momente an kalten Wintertagen seinen Nutzen findet. Neben der teils überdachten Terrasse, welche an sonnigen Tagen gewiss auch zum Grillen verleitet, verfügt das Wohnzimmer über einen Austritt mit Blick in Richtung Kudamm. Das Durchgangszimmer, welches zum hinteren Bereich der Wohnung führt, eignet sich optimal als Büro bzw. Homeoffice. Der anschließende Flur führt zum hellen und großzügigen Masterbad sowie zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum. Komplettiert wird der individuelle Grundriss durch das gemütliche Masterschlafzimmer mit integrierter Ankleide. Im Innenhof befinden sich zahlreiche Fahrradstellplätze. Ein Tiefgaragenstellplatz kann je nach Verfügbarkeit angemietet werden. Eine größere Kellereinheit ist der Wohnung zugeordnet.

**CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche mit Induktionskochfeld und Markengeräten
- Gespachtelte Wände
- Deckenhöhe ca. 2,60-2,75 m
- Dachfenster
- Fußbodenheizung (außer im Zimmer 1)
- Eichenparkett
- Kaminofen
- Terrasse in Südwest-/Westausrichtung
- Französischer Balkon im Wohnzimmer
- Abstellkammer
- Einbauschränke
- Garderobebereich im vorderen Flur
- Ankleidebereich im Masterschlafzimmer
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Masterbad mit Eckbadewanne und Dusche
- Duschbad
- Hauswirtschaftsraum
- Keller
- Aufzug bis in das 4.OG (halbe Treppe bis 5.OG)

**CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee**

## Tutto sulla posizione

Wilmsdorf ist einer der beliebtesten, gewachsenen Stadtteile des alten Westberlins. Dank seiner zentralen Lage und der perfekten Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants, Boutiquen und seinem reichen kulturellen Angebot gehört der Wilmsdorfer Ortsteil Halensee zu den begehrtesten Wohnlagen der City-West. Das Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen im Bezirk ist ebenfalls groß. Die Wohnung selbst befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße beinahe unmittelbar am Kurfürstendamm. Die bauliche Umgebung wird geprägt durch gepflegte Altbauten der vorletzten Jahrhundertwende. Sie können nebenan im Hochmeisterplatz, am nahe gelegenen Lietzensee, oder im angrenzenden Grunewald gemütlich spazieren gehen. Die S- und U-Bahnstationen Halensee und Adenauerplatz liegen beide fußläufig. Diverse Buslinien auf dem Kurfürstendamm verbinden Sie mit den angrenzenden Stadtteilen. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als zwei Minuten.

**CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee**

## Partner di contatto

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

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlino - Città-Ovest  
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)