Berlin – Westend

Moderne Familienwohnung mit privatem Garten in zentraler Lage

Objektnummer: 25176034

KAUFPREIS: 795.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 111 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

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

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Auf einen Blick

Objektnummer	25176034
Wohnfläche	ca. 111 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	10.04.2027
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	72.00 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
City-West

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Die Immobilie

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Erdgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Mehrparteienhaus, das 2016 errichtet wurde. Die Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer gehobenen Ausstattungsqualität und erfüllt anspruchsvolle Wohnwünsche auf ca. 111 m² Wohnfläche.

Die Wohnung weist eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern auf. Neben einem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen drei Schlafzimmer sowie zwei voll ausgestattete Badezimmer zur Verfügung. Die lichte Raumhöhe und die großen Fensterflächen sorgen in allen Räumlichkeiten für eine angenehme Atmosphäre und viel Tageslicht. Der offen gestaltete Wohnbereich bietet Raum für geselliges Beisammensein und man hat einen direkten Blick in den eigenen Garten.

Die beiden Badezimmer präsentierten sich mit zeitgemäßer Ausstattung. Im Gäste-Bad mit Dusche sowie im Masterbad mit Badewanne unterstreichen moderne Sanitärelemente den hohen Qualitätsstandard der Immobilie. Die offene Designer-Küche von SieMatic als Mittelpunkt des großen Wohnraums bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung. Moderne Ausstattung mit Markengeräten machen das Kochen zum Vergnügen.

Es gibt insgesamt drei Schlafzimmer, alle vollkommen ruhig mit Blick ins Grüne gelegen und mit Pollenschutzgittern an den bodentiefen Fenstern. Zum Teil sind die Zimmer mit praktischen Einbauschränken ausgestattet.

Von allen Zimmern, auch von dem Masterbad, gelangt man direkt in den eigenen Garten.

Zur Wohnung gehörte ein Kellerraum mit praktischem Stauraum. Für den Pkw steht ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage bereit. Das Gebäude verfügt über einen barrierefreien Zugang sowie einen Aufzug zur Tiefgarage.

Die Lage der Wohnanlage ist geprägt von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Kindergärten und Schulen sind binnen kurzer Zeit erreichbar.

Diese Erdgeschosswohnung mit Privatgarten als Sondernutzungsrecht eignet sich bestens für kleine Familien, die Wert auf modernes Wohnen und einen gepflegten Rahmen legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und entdecken Sie Ihr

neues Zuhause.

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Ausstattung und Details

- Hochwertiges Eichenparkett
- Moderne SieMatic Einbauküche
- Bodentiefe Fensterflächen mit 3fach-Verglasung
- Pollenschutzgitter vor allen Schlafzimmerfenstern
- Hohe Decken
- Energieeffiziente Fassadendämmung gem. EnEV 2009
- Einbauschränke
- Video-Sprechanlage
- Stellplatz in der Tiefgarage

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich unmittelbar am S-Bahnhof Pichelsberg, von hieraus ist der Zoologische Garten in kürzester Zeit zu erreichen.
Zudem beliebt als Attraktion und mit einem Spaziergang ebenfalls zu Fuß zu erklimmen, ist der gern besuchte Drachenberg mit seinen 215 Stufen im Grunewald. Auf 99 Meter Höhe wird man belohnt mit einem atemberaubenden Blick sowohl auf die Berliner City als auch auf den 115 Meter hohen Teufelsberg, der früheren militärischen Abhöranlage der amerikanischen Besatzungsmacht.
Des Weiteren gelangen Sie mit dem Auto binnen 10 Minuten Fahrt zum DRK Klinikum Westend, das für seinen guten Ruf bekannt ist. Das Paulinenkrankenhaus befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung der Wohnung.

Der Theodor-Heuss-Platz ist seit vielen Jahren eine gute Adresse für Firmen aus den Bereichen Medien und Kommunikation. Mit dem Olympiastadion, der Waldbühne und insbesondere dem Messegelände mit dem Internationalen Kongresszentrum ICC finden sich einige markante Bauten der Hauptstadt im Westend.

Der Ortsteil grenzt an die Stadtautobahn A 100 (Autobahnabfahrten Spandauer Damm, Kaiserdamm, Kaiserdamm Süd). Neben Spandauer Damm und Reichsstraße ist die Heerstraße (in Richtung Ost ab Theodor-Heuss-Platz: Kaiserdamm) als Hauptverkehrsachse West – Ost und Hauptausfallstraße Richtung westlicher Berliner Ring, hervorzuheben. Der Ortsteil Westend ist im südlichen Bereich per S-Bahn (S9, S75) und U-Bahn (U2) erreichbar, wichtige Bahnhöfe sind Messe Süd und Olympiastadion. Verschiedene Buslinien sichern die innere Erschließung.

Objektnummer: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2027.
Endenergiebedarf beträgt 72.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

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.

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: 25176034 - 14055 Berlin – Westend

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com