

Berlin-Westend - Charlottenburg

# Charmante Gartenaussicht trifft modernen Wohnkomfort mit Balkon

Objektnummer: 26176015



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

**KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg**

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

Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26176015	Kaufpreis	355.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63,62 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1953	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	122.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



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

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Die Immobilie

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

**Gold  
Partner**

2024

**Immo  
Scout24**

Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

## Grundrisse



Flurplan, nicht maßstablich

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: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg**

## Ein erster Eindruck

In einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1953 präsentiert sich diese attraktive Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup>. Schon beim Betreten des Wohngebäudes fällt die moderne ISO-Tür des Hauseingangs auf, die ebenso wie die ISO-Fenster im gesamten Gebäude für zeitgemäßen Schallschutz und Energieeffizienz sorgt. Das freundlich gestaltete Treppenhaus hinterlässt bereits beim Eintreten einen positiven Eindruck.

Die Wohnung bietet insgesamt drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein funktional angelegtes Wohnzimmer. Der durchdachte Wohnungsgrundriss, ermöglicht eine optimale Raumnutzung. Die Ausstattung der Wohnung befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Alle Wände in den Zimmern sind gespachtelt und mit harmonisch abgestimmten Farben versehen. Der Laminat-Fußboden ist nahezu neuwertig und weist keinerlei Gebrauchsspuren auf. Dies unterstreicht den gepflegten Charakter und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Die neuwertige Einbauküche ist harmonisch in den Grundriss der Wohnung integriert und bietet vielfältige Möglichkeiten für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte.

Das Badezimmer wurde umfassend modernisiert und ist mit einer Fußbodenheizung sowie gehobenem Standard ausgestattet. Die hochwertige Sanitärausstattung, dezente Farben und moderne Details lassen kaum Wünsche offen. Hier genießen Sie einen Raum, der Entspannung und Komfort perfekt miteinander verbindet.

Beheizt wird die Wohnung durch eine zentrale Heizungsanlage, die eine angenehme Temperatur zu jeder Jahreszeit gewährleistet. Die technische Ausstattung entspricht damit zeitgemäßen Anforderungen und bietet Komfort gepaart mit Effizienz.

Ein besonderes Highlight ist der südwestlich ausgerichtete Balkon mit einem Blick in den großzügigen Gemeinschaftsgarten. Hier können Sie an warmen Tagen entspannen oder den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen lassen.

Die Qualität der Ausstattung ist als normal einzustufen und erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen. Vor allem die Kombination aus durchdachtem Grundriss, wertiger Modernisierung und gepflegtem Gesamtzustand macht dieses Angebot interessant für Singles, Paare oder kleine Familien.

Falls Sie eine Wohnung suchen, die Ihnen sowohl Behaglichkeit als auch eine ruhige und solide Bauweise bietet, ist dieses Angebot eine interessante Option. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einem persönlichen

**Besichtigungstermin ein, damit Sie sich einen eigenen Eindruck verschaffen können. Sichern Sie sich jetzt Ihre Chance auf dieses attraktive Wohnangebot**

**Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg**

## **Ausstattung und Details**

**Hauseingang mit ISO-Tür**

**Gut gestaltetes Treppenhaus**

**ISO-Fenster im gesamten Wohnung**

**Perfekt geschnittener Wohnungsgrundriss**

**Laminat-Fußboden ohne Gebrauchsspuren**

**Gespachtelte Wände und Neuanstrich in allen Zimmern**

**Neuwertige Einbauküche**

**Badezimmer im gehobenen Standard**

**Balkon mit Ausblick in den großen Gemeinschaftsgarten**

**Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg**

## **Alles zum Standort**

**Attraktive Lage in Berlin-Westend**

**Sehr gute Infrastruktur**

**Kita und Schulen im Umfeld**

**Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar**

**Kleine Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf**

**Vielfältige Gastronomie und Cafés**

**Grünanlagen und Plätze im Umfeld**

**Zwischen U-Bahn-Station Neu-Westend und Theodor-Heuss-Platz gelegen**

**BUS-Station wenige Schritte entfernt**

**Objektnummer: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg**

## **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](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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