

Berlin - Westend

Großzügige Maisonette mit Terrasse, Wintergarten, Kamin & Sauna

Objektnummer: 26176032



www.von-poll.com

MIETPREIS: 3.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26176032 - 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: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Auf einen Blick

Objektnummer	26176032
Wohnfläche	ca. 200 m²
Bezugsfrei ab	01.11.2026
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1982

Mietpreis	3.200 EUR
Nebenkosten	750 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	26.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.04.2029	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



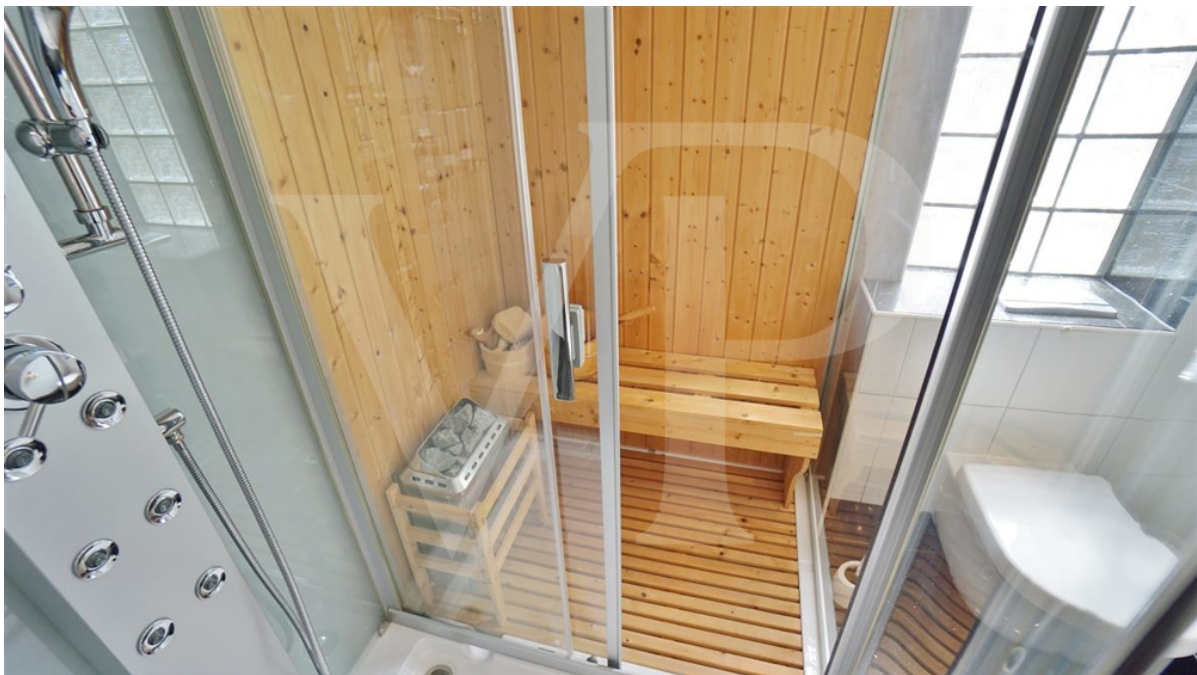
Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



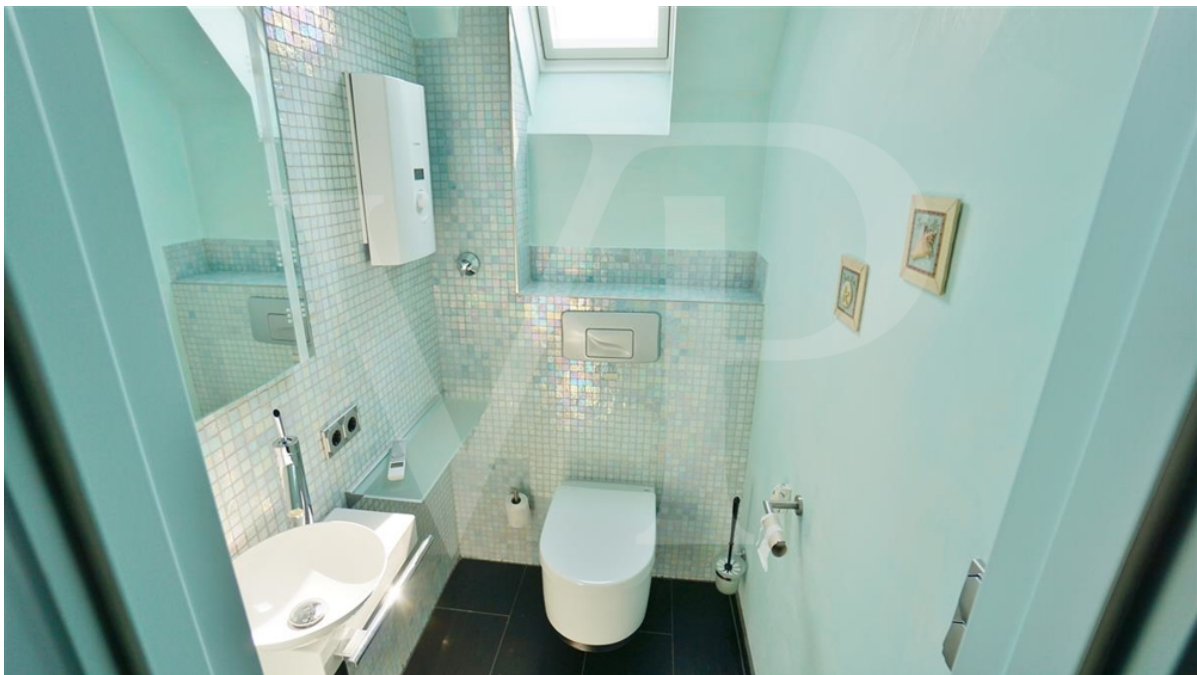
Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



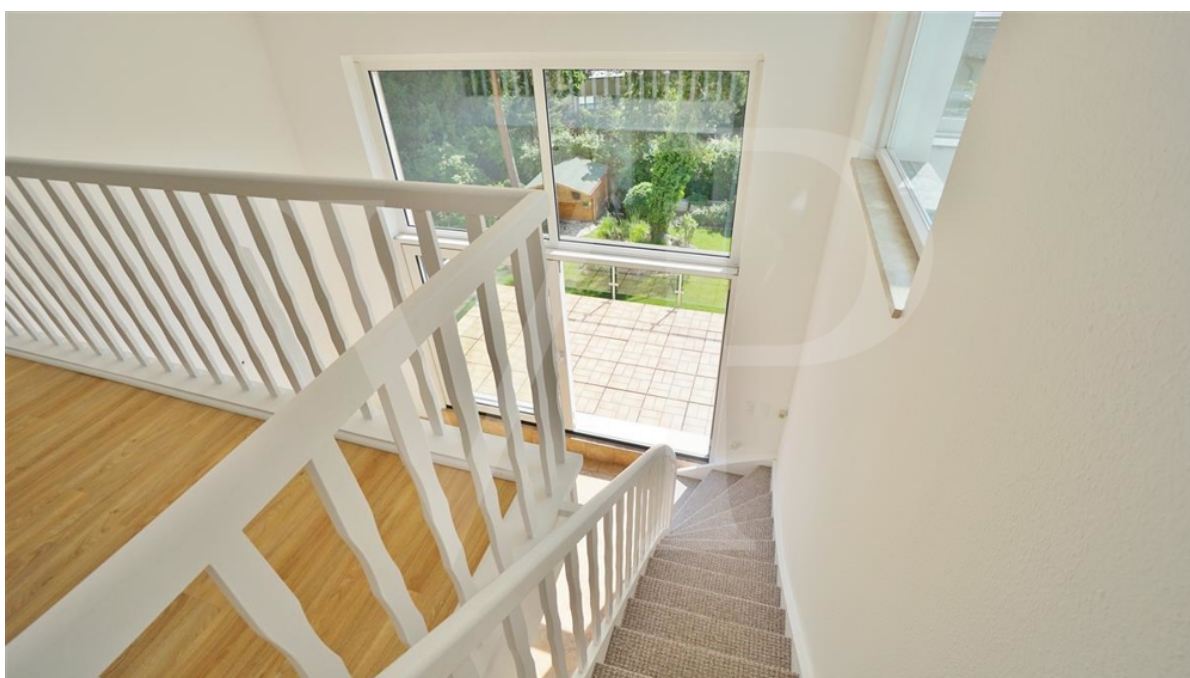
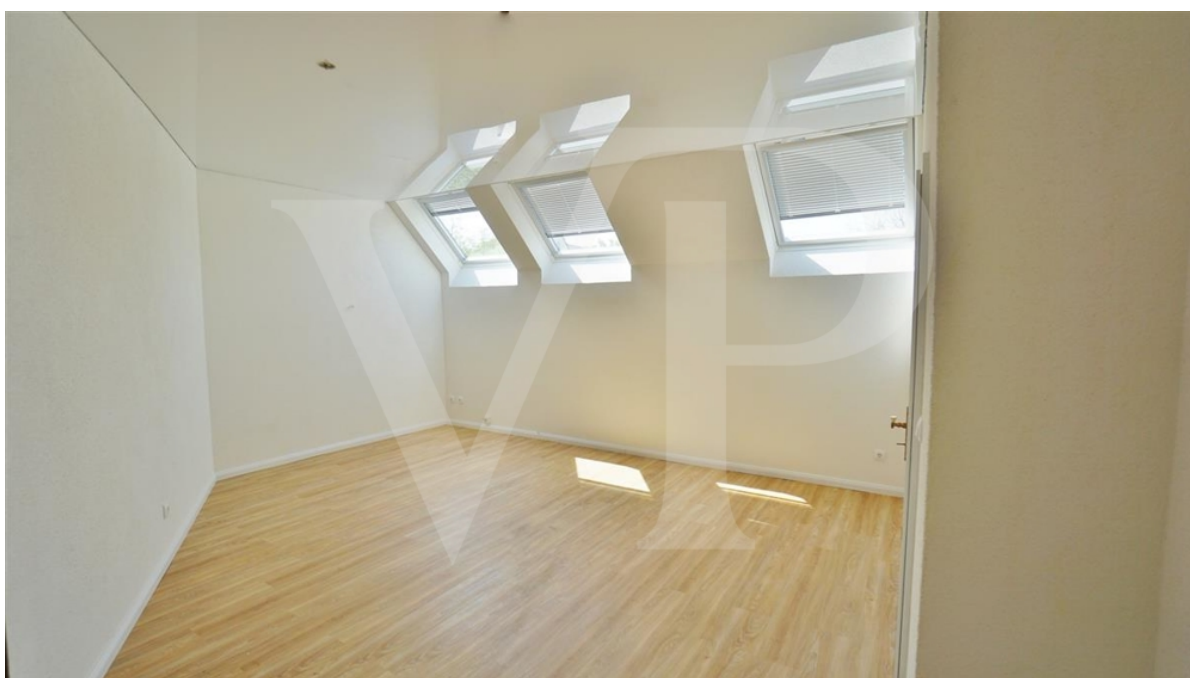
Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Die Immobilie



Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

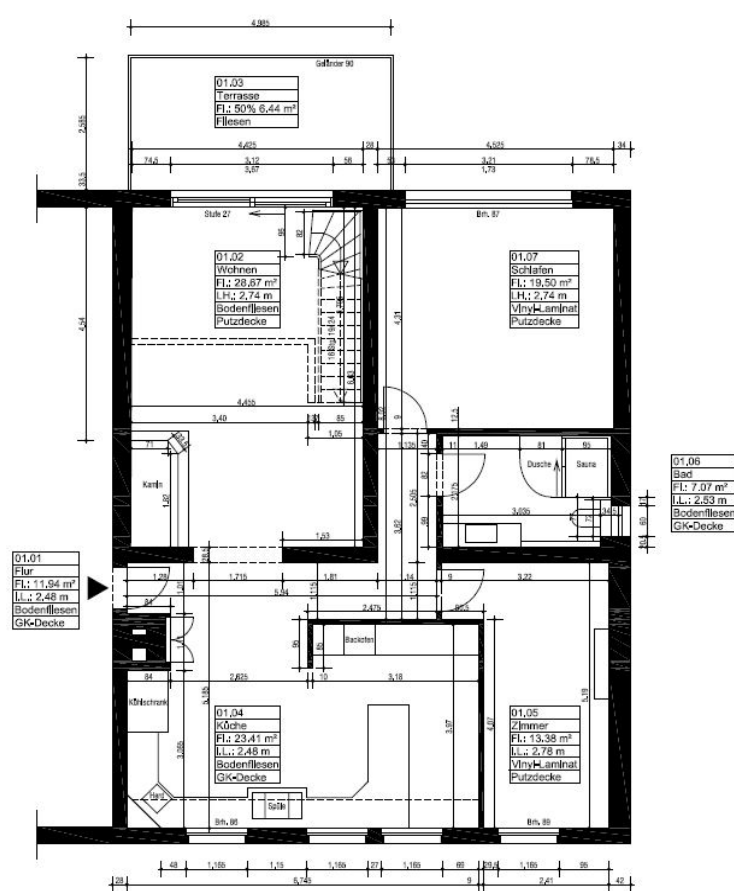
Die Immobilie



Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Grundrisse

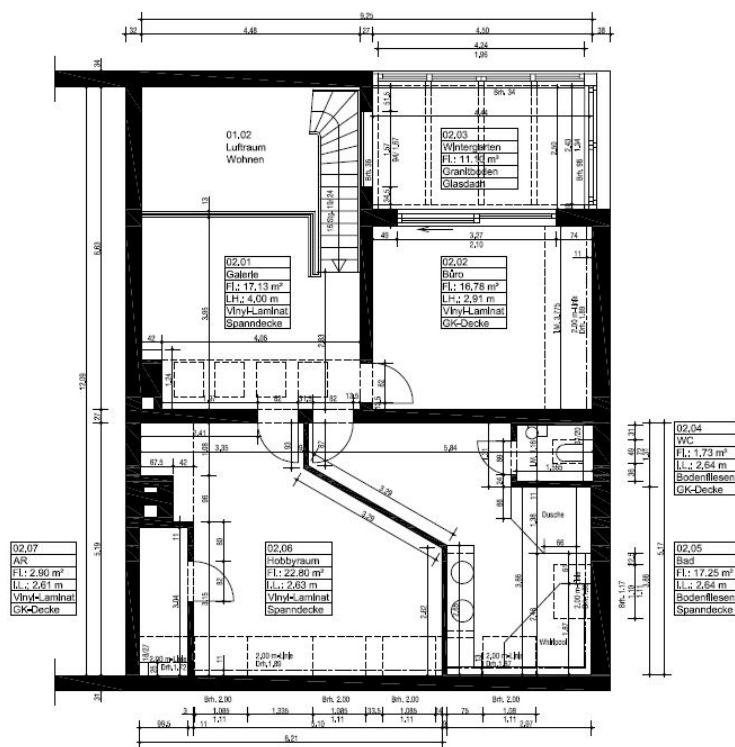
GARTEN



STRASSE

WFL: 110.41 m²

GARTEN



STRASSE

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: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonettewohnung in Berlin-Westend verbindet ein außergewöhnliches Raumgefühl mit hochwertiger Ausstattung und viel Privatsphäre. Auf ca. 200 m² Wohnfläche und zwei Wohnebenen stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung – ideal für anspruchsvolles Wohnen mit großzügigem Platzangebot für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Bereits der weitläufige Wohnbereich beeindruckt durch seine großen Fensterflächen, die offene Raumhöhe und den Blick ins Grüne. Der Kamin bildet einen besonderen Mittelpunkt des Raumes und schafft eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Von hier aus öffnet sich die Wohnung zur ca. 13 m² großen Terrasse, die den Wohnbereich um einen attraktiven Außenbereich ergänzt.

Die großzügige Einbauküche bietet viel Arbeits- und Stauraum und fügt sich mit ihren hellen Fronten, Granitarbeitsflächen und zahlreichen Einbaugeräten harmonisch in das hochwertige Wohnkonzept ein. Große Fenster sorgen auch hier für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Eine offene Treppe führt auf die obere Wohnebene. Die Galerie unterstreicht den besonderen Maisonettecharakter und verleiht der Wohnung eine außergewöhnliche architektonische Großzügigkeit. Die Schlaf- und Individualräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich gleichermaßen als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder repräsentatives Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist der verglaste Wintergarten auf der oberen Ebene. Durch seine großflächige Verglasung eröffnet er einen weiten Blick über die grüne Umgebung und bietet einen außergewöhnlichen Rückzugsort mit viel Licht.

Auch die beiden Badezimmer entsprechen dem gehobenen Anspruch der Wohnung. Eines der Bäder verfügt über eine integrierte Sauna sowie eine großzügige Dusche, während das zweite Bad unter anderem mit Whirlpoolwanne und separatem WC ausgestattet ist. Fußbodenheizung, programmierbare Fenster beziehungsweise Verschattungselemente, Videogegensprechanlage, Codeschloss und weitere Komfortdetails ergänzen die Ausstattung.

Die Kombination aus großzügigem Grundriss, Terrasse, Wintergarten, Kamin, Sauna und lichtdurchfluteten Räumen macht diese Maisonette zu einem besonderen Zuhause in einer der etablierten Wohnlagen der City-West.

Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Ausstattung und Details

- Fußböden mit Fliesen, Granit oder Vinyllaminat
- Bäder mit Marmorspachtel und Wandfliesen
- Deckenspots
- luxuriöse Einbauküche mit Granitplatten und Elektroeinbaugeräten
- Sauna
- Regenwalddusche
- Fußbodenheizung
- Fenster und Jalousien elektronisch programmierbar
- Videogegensprechanlage
- Einbautresor
- Codeschloss
- Terrasse
- Wintergarten

Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Alles zum Standort

Repräsentatives Wohnen im grünen Berlin-Westend

Die Wohnung befindet sich in der Ahornallee in Berlin-Westend, einem traditionsreichen und besonders gefragten Wohngebiet des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Das Umfeld wird von begrünten Straßen, repräsentativer Wohnbebauung und dem charakteristischen Flair der historischen Villenkolonie Westend geprägt.

Die unmittelbare Umgebung verbindet auf angenehme Weise ruhiges, grünes Wohnen mit der Infrastruktur der City-West. Rund um die Reichsstraße und den Theodor-Heuss-Platz finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Cafés, Restaurants und verschiedene Dienstleistungen. Damit lassen sich viele Besorgungen bequem innerhalb des näheren Wohnumfeldes erledigen.

Gleichzeitig bietet Westend eine hohe Freizeit- und Erholungsqualität. Die Nähe zum Grunewald sowie die zahlreichen begrünten Straßenzüge und Plätze schaffen einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Leben. Auch das Messegelände, der Funkturm und das Olympiastadion gehören zu den bekannten Einrichtungen im weiteren Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Der Theodor-Heuss-Platz mit der U-Bahn-Linie U2 sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine komfortable Verbindung in Richtung Charlottenburg, Zoologischer Garten und in andere Teile Berlins. Über Kaiserdamm und die nahe Stadtautobahn bestehen zudem gute Verbindungen für den Individualverkehr.

So vereint die Lage zwei Qualitäten, die in Berlin nur selten zusammenkommen: ein ruhiges und repräsentatives Wohnumfeld mit viel Grün und zugleich eine gute Anbindung an die vielfältigen Angebote der City-West.

Objektnummer: 26176032 - 14050 Berlin - Westend

Sonstige Angaben

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26176032 - 14050 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