

Berlin-Westend - Charlottenburg

Charmante Gartenaussicht trifft modernen Wohnkomfort mit Balkon

Property ID: 26176015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 355.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63,62 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

At a glance

Property ID	26176015	Purchase Price	355.000 EUR
Living Space	ca. 63,62 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1953		

Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	122.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.03.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin



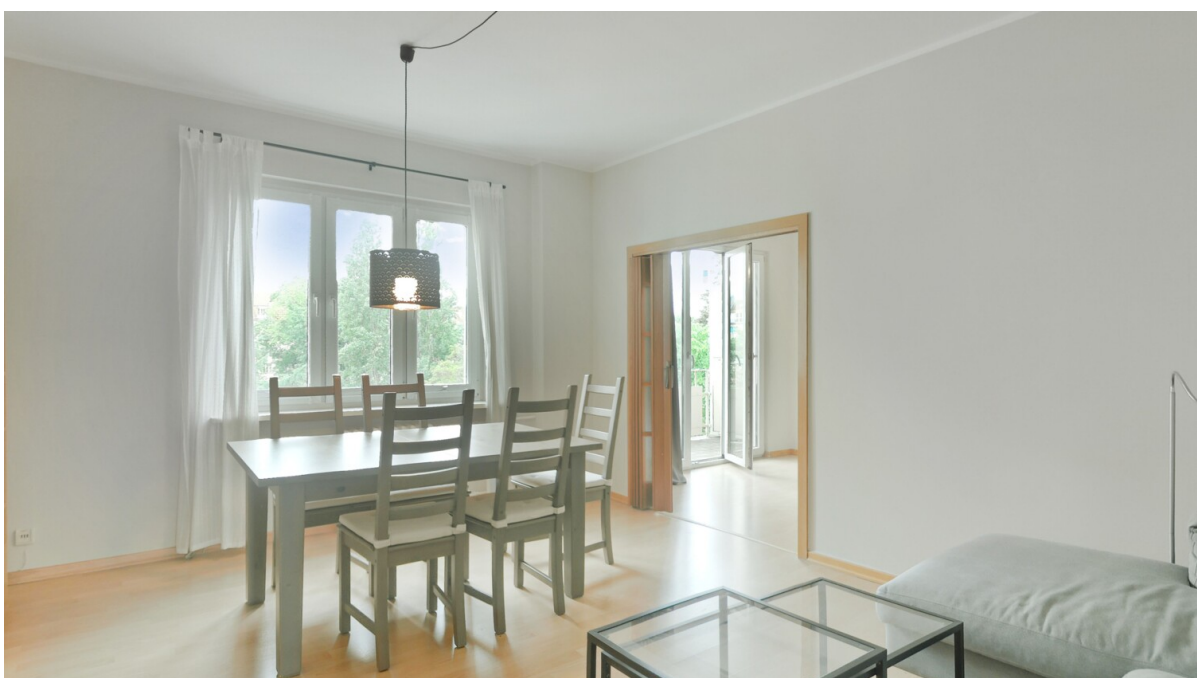
Höchstnote für
von Poll Immobilien
City-West

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

The property

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

**Gold
Partner**

2024

**Immo
Scout24**

Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

Floor plans



Flurplan, nicht maßstab

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

A first impression

In einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1953 präsentiert sich diese attraktive Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 64 m². 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

Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

Details of amenities

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

Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

All about the location

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

Property ID: 26176015 - 14052 Berlin-Westend - Charlottenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com