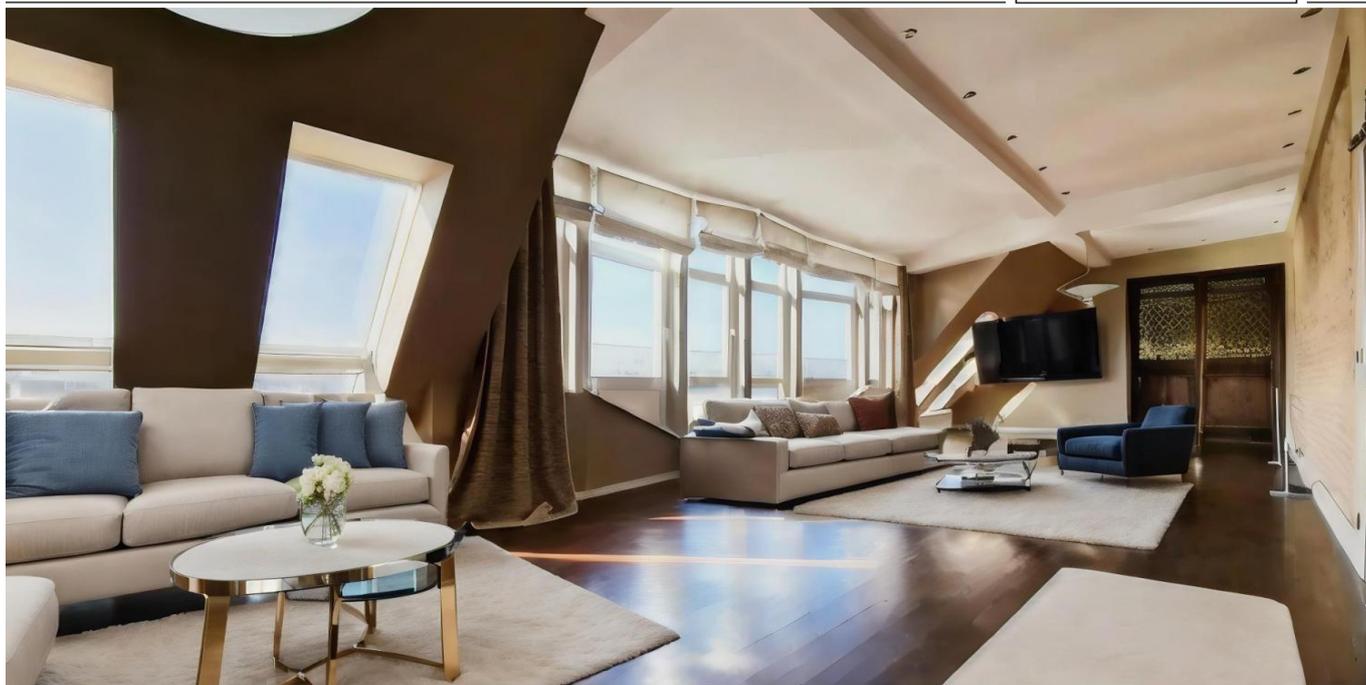


Berlin – Halensee

# Wohnen über den Dächern von Halensee

CODE DU BIEN: 24136003



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

PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24136003
Surface habitable	ca. 152 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	5
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	899.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

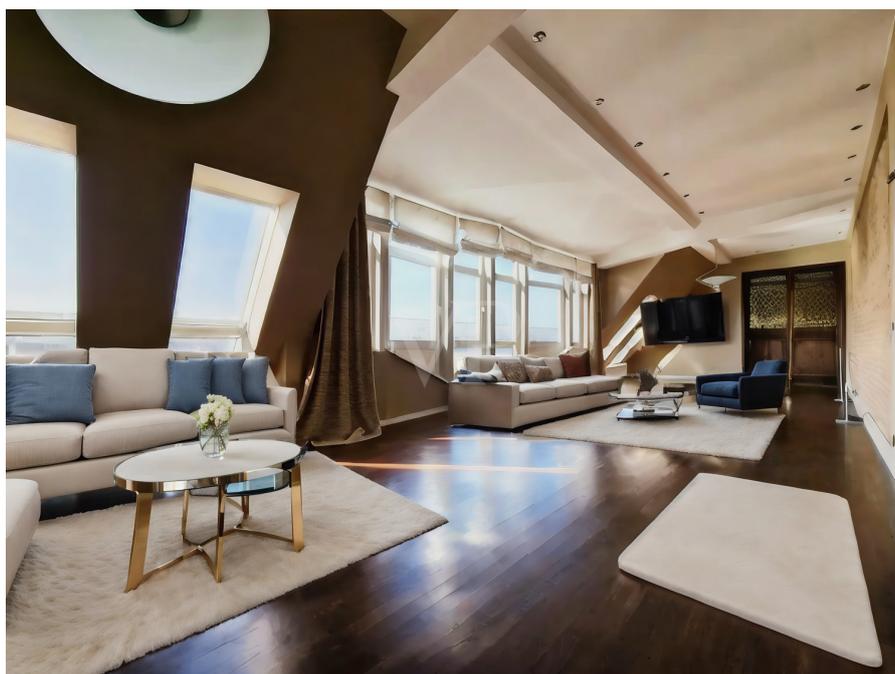
CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	OEL	Consommation finale d'énergie	135.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.08.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

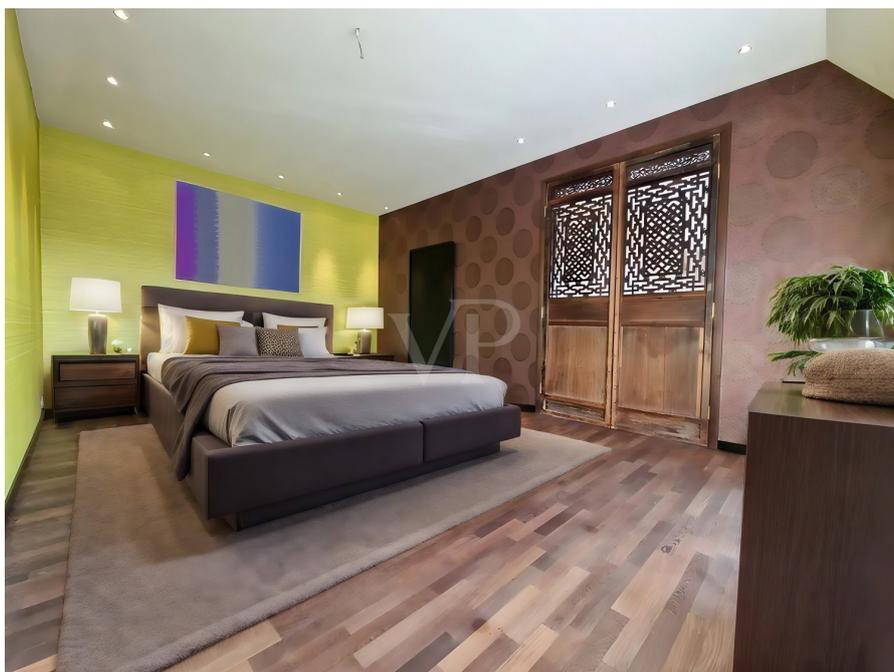
**von Poll Immobilien  
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

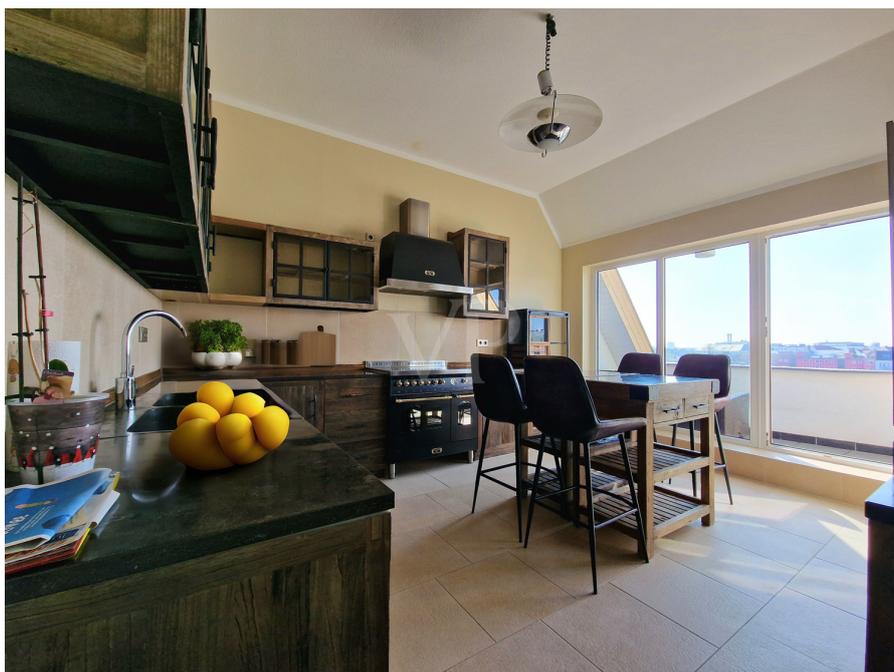
CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La propriété



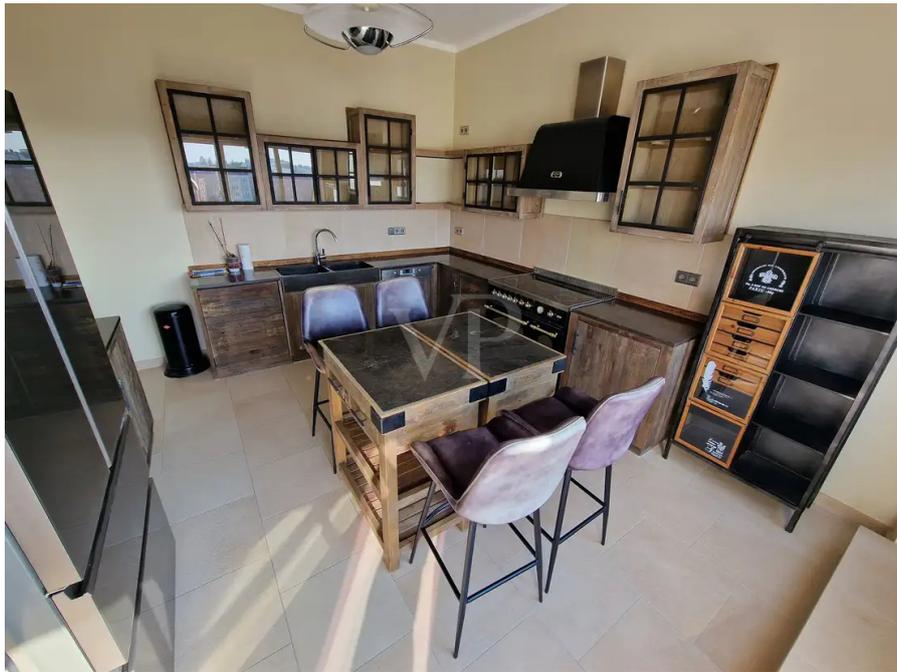
CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La propriété



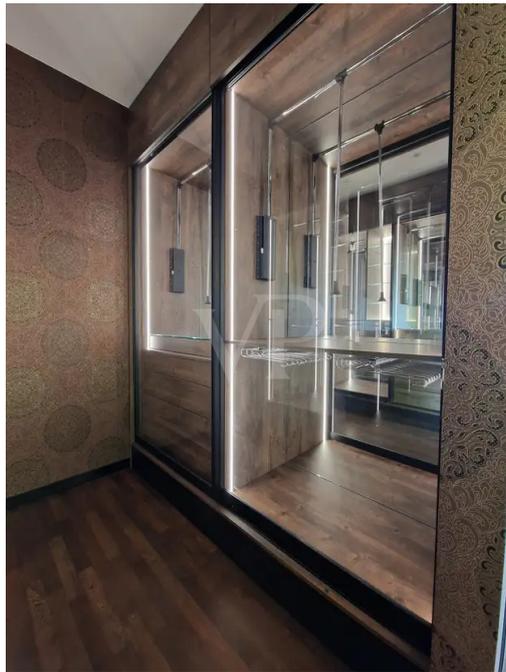
CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La propriété



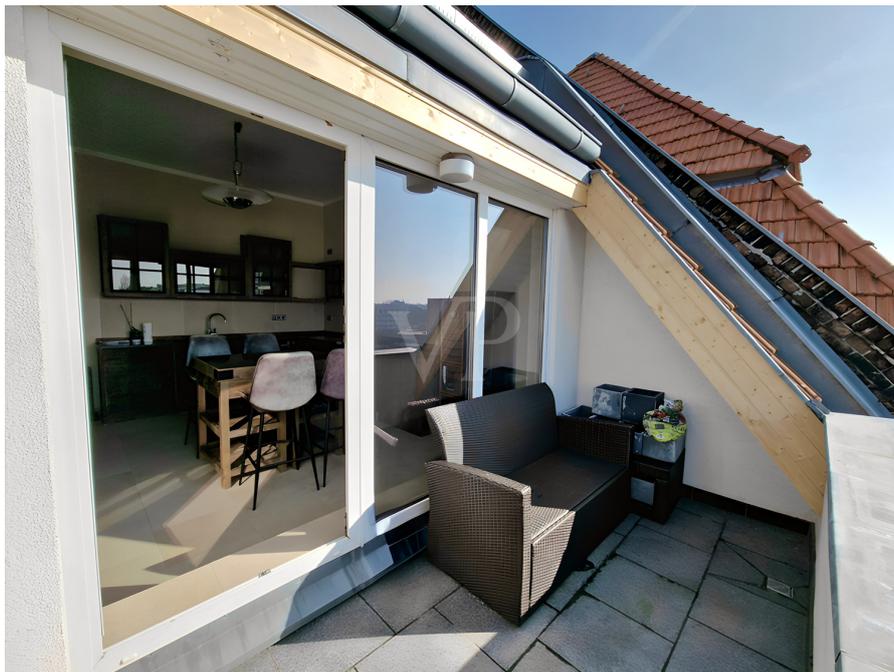
CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La propriété



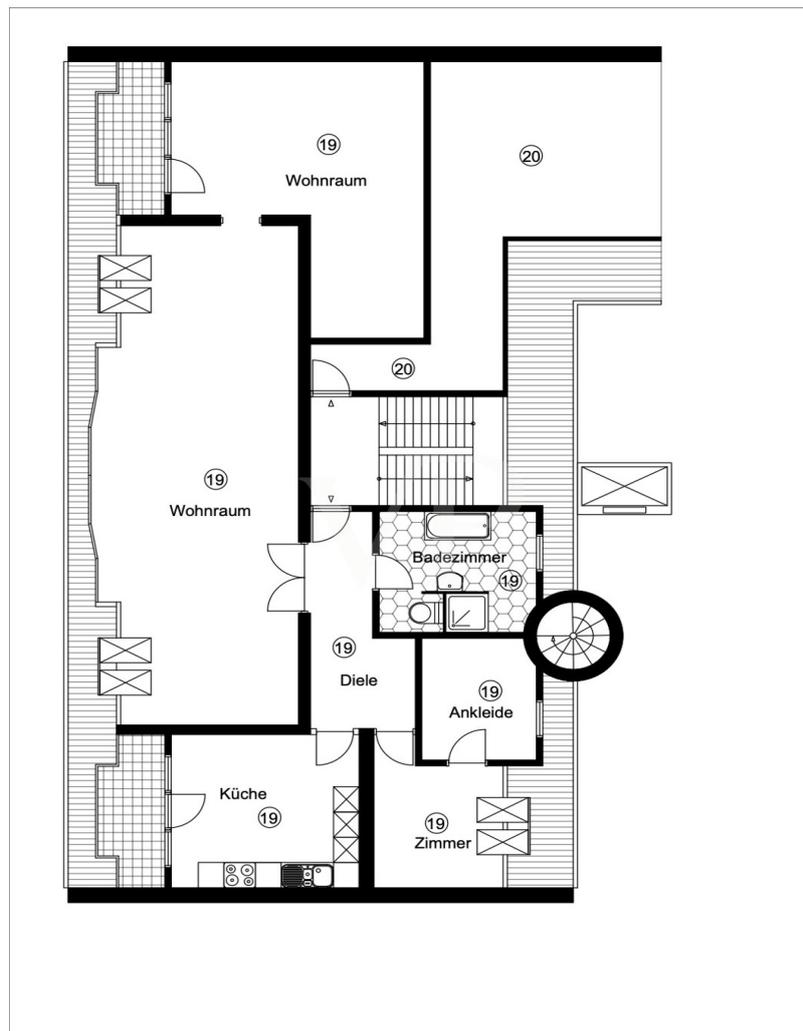
CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee**

## Une première impression

Die von uns angebotene Dachgeschosswohnung liegt nur 5 Gehminuten vom Kurfürstendamm entfernt. Zusätzlich zum Kaufpreis fallen 30.000€ für maßgefertigte Einbauschränke und eine hochwertige Küche an. Die Wohnung besteht aus 4 Zimmern, wobei das Wohnzimmer inklusive Essbereich bereits eine Fläche von etwa 58m<sup>2</sup> umfasst. Das Haus stammt aus dem frühen 20. Jahrhundert, und das Dachgeschoss wurde Ende 1997 errichtet. Ein Aufzug wurde ebenfalls zu diesem Zeitpunkt nachgerüstet. Zwischen 2002 und 2004 wurde das gesamte Dachgeschoss vom aktuellen Eigentümer saniert. Es wurden neue Stromleitungen verlegt, hochwertiger Parkettboden eingebaut und der Sanitärbereich erneuert. Die Wände wurden glatt verputzt, und Ende 2004 wurde ein drittes Zimmer zur Wohnung hinzugefügt. Im Jahr 2022 wurden weitere Arbeiten durchgeführt, darunter die Sanierung der Küche mit Einbau neuer Geräte und einer komplett neuen Küche. Ein weiteres hochwertiges Ankleidezimmer wurde eingebaut, wofür etwa 35.000€ an Kosten entstanden. Insgesamt verfügt die Wohnung über 2 sehr geräumige Ankleiden. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten am Haus durchgeführt, darunter die Sanierung aller Wasserleitungen, die Fassade, der Hausflur, der Aufzug, die Elektroleitungen, das Dach und vieles mehr.

CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## Tout sur l'emplacement

Halensee gilt als eine der begehrtesten Wohngegenden in Berlin, und das aus guten Gründen. Die zentrale Lage dieser Gegend bietet eine ideale Verbindung zum städtischen Leben sowie eine unmittelbare Nähe zu wunderschönen Grünflächen und Erholungsgebieten. Diese Wohnung liegt im nördlichen Teil von Halensee, am unteren Ende des berühmten Kurfürstendamms. Die Umgebung bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Flair und natürlicher Schönheit. Durch die zentrale Lage sind sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens leicht erreichbar. Von exklusiven Geschäften über erstklassige Schulen und Kindergärten bis hin zu einer vielfältigen Auswahl an Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten – hier findet jeder Bewohner alles, was er braucht, nur wenige Minuten entfernt. Darüber hinaus ermöglicht die Nähe zu Grünflächen wie dem Halensee und dem Grunewald einen Ausgleich zum hektischen Stadtleben. Spaziergänge im Grünen, Joggen entlang des Sees oder Picknicks im Park bieten eine willkommene Abwechslung und eine Möglichkeit, dem Alltagsstress zu entfliehen. Die Lage am unteren Ende des Kurfürstendamms verspricht zudem eine hervorragende Verkehrsanbindung. Ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen Fahrzeug, die Mobilität ist hier gewährleistet. Zugleich bietet die Wohnung einen spektakulären Ausblick über die Dächer von Halensee und eine besondere Atmosphäre, die das Wohnen in dieser Gegend zu einem einzigartigen Erlebnis macht.

CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin - City-West  
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)