Berlin – Halensee

Beeindruckende Altbauetage in Ku'damm-Seitenstraße

??????? ????????: 23176028

???? ??????: 2.690.000 EUR • ?????????: ca. 270 m² • ???????: 7.5

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

?? ??? ?????

??????? ????????	23176028
?????????	ca. 270 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
??????	4
???????	7.5
????????	2

???? ??????	2.690.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	FERN
?????????? ????????????? ?????? ???	10.04.2024
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	122.82 kWh/m²a

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

?? ???????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

?? ???????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

?? ???????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

?? ???????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

?? ???????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

?? ???????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

?? ???????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

?? ???????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

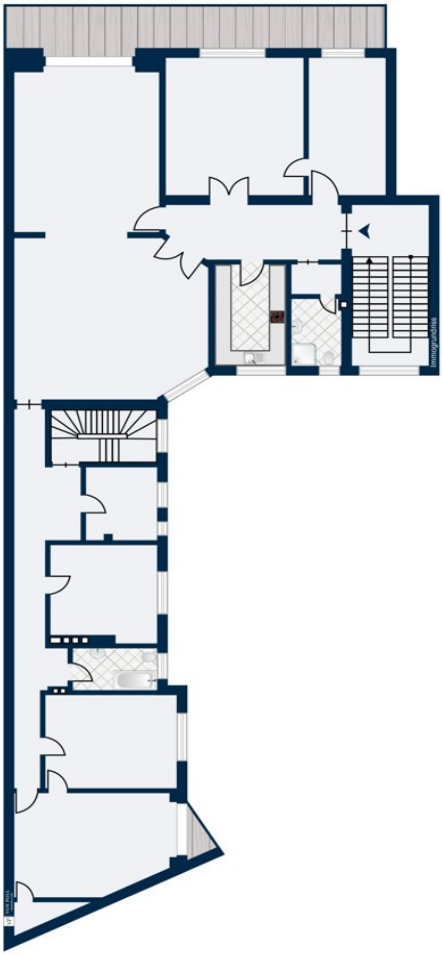
?? ???????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

?? ???????

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

??? ????? ????????

Dieses um 1904 erbaute Mehrfamilienhaus liegt im beliebten Wilmersdorfer Stadtteil Halensee. Mit einem innenliegenden Fahrstuhl gelangen Sie bequem ins 4.OG. Die großzügigen 270 m² Wohnfläche ergeben sich durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen. Es besteht die Möglichkeit, den hinteren Teil der Wohnung bei Bedarf baulich wieder zu trennen. Diese Wohnung wäre dann durch das separate Treppenhaus über den Eingang im Hof erreichbar. Die herrschaftliche Altbauwohnung besticht vor allem durch die historisch erhaltenen und charakteristischen Altbaumerkmale. Im typischen Berliner Zimmer kann gespeist werden. Zudem bietet die Küche Platz für eine Essecke. Das Duschbad ist zeitgemäß modern eingerichtet. Ein zweites Badezimmer mit Badewanne verfügt über historische Jugendstil-Fliesen. Beide Bäder liegen zur Hofseite und haben Fenster. Man kann über diese wunderbare Wohnung viel schreiben und schwärmen - überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von der Einzigartigkeit.

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

????????????? ??? ???????

- Hohe Decken
- Flügeltüren
- Parkettfußboden
- gespachtelte Wandflächen
- Prächtiger Stuck
- Einbauküche
- modernes Badezimmer mit Badewanne historischen Fliesen
- Gäste-Duschbad
- Gäste-WC
- Kellerraum

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

??? ??? ??? ??????????

Diese Wohnlage ist sehr zentral gelegen unmittelbar an der Autobahn der City-West. Sie verfügt sowohl über einen direkten Anschluss an zahlreiche Buslinien als auch an das Netz der Berliner S- und U-Bahn. Fußläufig erreichbar sind viele kleinere individuelle Boutiquen und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Der nahegelegene Ku´Damm, einer der beliebtesten Shoppingmeilen Berlins, bietet Ihnen ideale Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich auch in unmittelbarer Nachbarschaft, genauso wie zahlreiche Ärzte und Restaurants.

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 122.82 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902. 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.

??????? ????????: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 ???????? - City West
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com