

Berlin – Westend

Exklusive Villa mit Pool in ruhiger und beliebter Lage

????????? ??????????: 23176054



www.von-poll.com

???? ??????: 4.650.000 EUR • ??????????: ca. 585,17 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 850 m²

??????? ???????: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

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

???????? ?????????: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

?? ??? ??????

???????? ?????????	23176054	???? ?????	4.650.000 EUR
????????	ca. 585,17 m ²	?????	????????
???????????	?????? ?? ??	????????	????????
???????	7	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	5	????????????????	ca. 703 m ²
????????	7	?????	?????, WC
???? ?????????	1992	?????	?????, ?????, ?????, ?????, ?????, ?????, ?????

???????? ??????????: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	OEL	?????? ????????????? ??????????	79.80 kWh/m²a
		?????????? ????????????? ??????????	C

??????? ???????? : 23176054 - 14055 Berlin – Westend

?? ????????



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

??????? ???????? : 23176054 - 14055 Berlin – Westend

?? ????????



??????? ???????? : 23176054 - 14055 Berlin – Westend

?? ????????



??????? ???????? : 23176054 - 14055 Berlin – Westend

?? ????????



???????? ??: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

?? ???????



???????? ?????: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

?? ???????



??????? ???????: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

?? ????????



???????? ??: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

?? ???????



??????? ???????: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

?? ????????



???????? ??: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

?? ???????



???????? ??: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

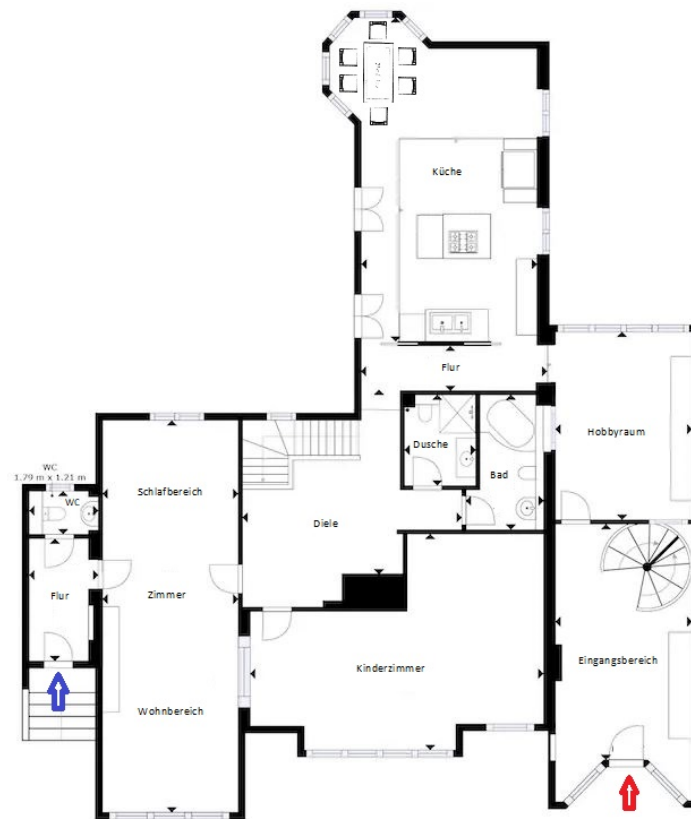
?? ???????

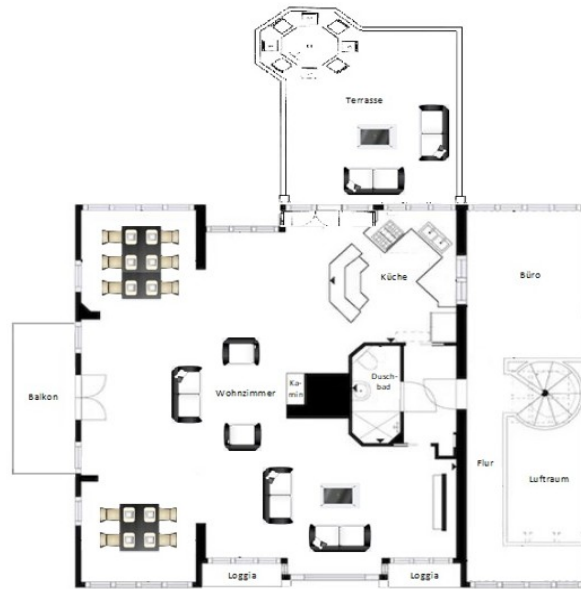


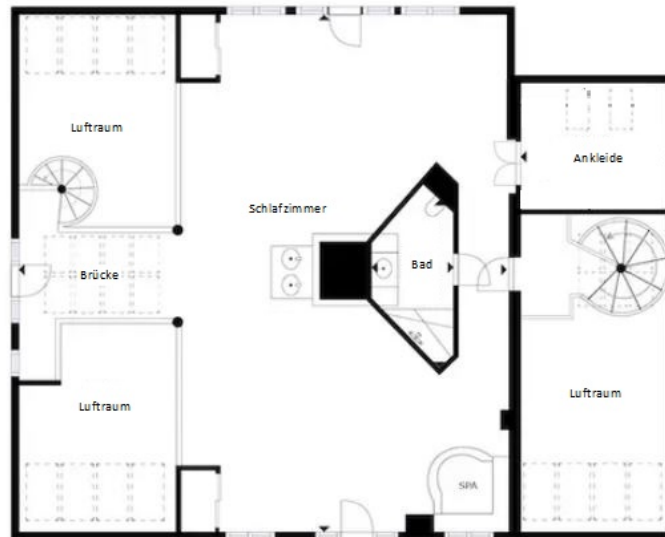
??????? ???????? : 23176054 - 14055 Berlin – Westend

???????









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

??????? ?????????: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

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

Traumhaft, beeindruckend, schön! Diese Eigenschaften beschreiben diese einzigartige Villa besonders gut. Bereits beim Betreten des geschmackvoll eingerichteten Hauseinganges wird man herzlichst empfangen. Hier führt der Weg ohne Frage direkt über eine edle Wendeltreppe in das Herz der Immobilie, dem offen gestalteten Wohnbereich samt integrierter Einbauküche für die Familie, Freunde oder Gäste. Dabei kann man gemütlich in der Wohnecke sitzen, am großen Esstisch dinieren oder im Aufenthaltsbereich mit Freunden oder gar Geschäftspartnern Platz nehmen. Die Raumhöhe ragt teilweise bis in das obere klimatisierte Schlafzimmer, welches ebenfalls großzügig konzipiert wurde und mit einem hochwertigen Teppich versehen ist. Architektonisch gesehen sicherlich ein absoluter Hingucker. Der Ausblick sowohl von der Terrasse des Obergeschosses als auch vom Dachgeschoss auf das eigene Grundstück sowie ins Grüne sorgt für idyllische Momente. Im Erdgeschoss befindet sich neben einer weiteren Einbauküche, ein Kinderzimmer, sowie ein Schlaf- und Wohnbereich, welcher auch durch einen separaten Hauseingang betreten werden kann. In jeder Etage finden sich selbstverständlich vollausgestattete Bäder vor. Im Kellergeschoss/Souterrain sind sich weitere Highlights vorhanden unter anderem ein Hobby-/Sportraum, eine Sauna samt Dusche sowie eine potentielle Einliegerwohnung. Für sommerliche Abkühlung sorgt der ansehnliche 12 m lange und 4 m breite Swimming Pool. Sonnenliegen sowie eine überdachte Poolterrasse samt Tisch und Stühlen sorgen für Entspannung und Wohlbefinden. Der liebevoll gepflegte Garten ist bestückt mit diversen Pflanzen. Für Grillliebhaber ist die Gartenterrasse sicherlich der ideale Bereich für Barbecues und Familienfeste. Möchten Sie ruhig wohnen, der Familie viel Raum bieten, sportlichen Aktivitäten nachgehen und dabei noch zentral residieren, dann ist dieses wunderschöne Haus sicherlich genau das wonach Sie suchen. Überzeugen Sie sich doch einfach selbst und kontaktieren uns für einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

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

- Zwei hochwertige Einbauküchen (eine offene im 1.OG mit Mielegeräten, im EG eine separate Küche mit Mieleeinbauten + Essbereich)
- Kamin
- Bose-Boxanlage
- Ankleide im großen Schlafzimmer im Dachgeschoss + freie Badewanne
- Riesiges ca. 138 m² großes Wohnzimmer im 1.OG mit enormer Raumhöhe übergehend ins Dachgeschoss
- Große ca. 41 m² Terrasse im 1.OG halb verglast
- Französischer Balkon
- Swimming Pool 12 x 4, 1,60 m tief, 60 m³, elektrisch beheizbar, Gegenstromanlage, Filteranlage, elektrische Abdeckung, unterirdischer Technikraum
- Entwässerungsanlage
- Alarmanlage
- Soundsystem im Wohnzimmer und Terrasse (Obergeschoss)
- Elektrische Außenrollos im EG
- diverse Schlafzimmer
- diverse Bäder
- Sauna, Dusche, Solarium
- Hobbyraum, - Sportraum
- 10 l Öltank
- Bau einer Garage/Carport möglich

??????? ?????????: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

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

Fußläufig zu erreichen ist der Georg-Kolbe-Hain (benannt nach dem berühmten Bildhauer), der südlich der Heerstraße bis zum Grunewald ragt. Auch das Georg-Kolbe Museum befindet sich in unmittelbarer Nähe. Zudem beliebt als Attraktion und mit einem Spaziergang ebenfalls zu Fuß zu erklimmen, ist der gern besuchte Drachenberg mit seinen 215 Stufen. Auf 99 Meter Höhe wird man belohnt mit einem atemberaubenden Blick sowohl auf die Berliner City als auch auf den 115 Meter hohen Teufelsberg, der früheren militärischen Abhöranlage der amerikanischen Besatzungsmacht. Des Weiteren gelangen Sie mit dem Auto binnen 7 Minuten Fahrt zum DRK Klinikum Westend, das für seinen guten Ruf bekannt ist. Das Paulinenkrankenhaus befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung der Wohnung. Im näherem Umfeld ist für Kleinkinder der Waldorf-Kindergarten, für Kinder die Charles-Dickens-Grundschule, sowie für Heranwachsende das Herder-Gymnasium zu finden. Auch die Privatschule der Berlin British School, eine internationale englischsprachige Ganztagschule für Kinder von 2 bis 18 Jahren, ist keine 10 Minuten entfernt. Der Ortsteil Westend war ursprünglich als reine Villenkolonie geplant, heute ist er teilweise städtisch mit typischen Berliner Mietshäusern. Das Zentrum und Einkaufsstraße ist die Reichsstraße zwischen Theodor-Heuss-Platz und Steubenplatz. Grenzen sind die Spree, der Stadtring, die Heerstraße und das Messegelände. Südlich und nördlich der Heerstraße liegt das Olympiaareal, mit dem Le-Corbusier-Haus - eines der größten Apartmentgebäude, welches zu Fuß bequem zu erreichen ist. Außerdem gibt es viele Einzelbauten, hochwertige Villen, Parks und Kiefernwälder und natürlich das Olympiastadion.

??????? ?????????: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Endenergieverbrauch beträgt 79.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 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. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 23176054 - 14055 Berlin – Westend

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

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

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