

Berlin – Westend

# Großzügige Wohnung mit Ausblick ins Grüne

????????? ??????????: 25176037



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

???? ??????: 394.600 EUR • ??????????: ca. 83,96 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

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

???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ??? ??????

???????? ??????????	25176037	????? ???????	394.600 EUR
?????????????	ca. 83,96 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????????????? ??? ????????????	2		
????????????	1	????????	WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
????? ??????????????	1970		
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 50 EUR (?????????????)		

???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	19.08.2018	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????? ??????????????	1970
????? ??????????????	?????	?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????



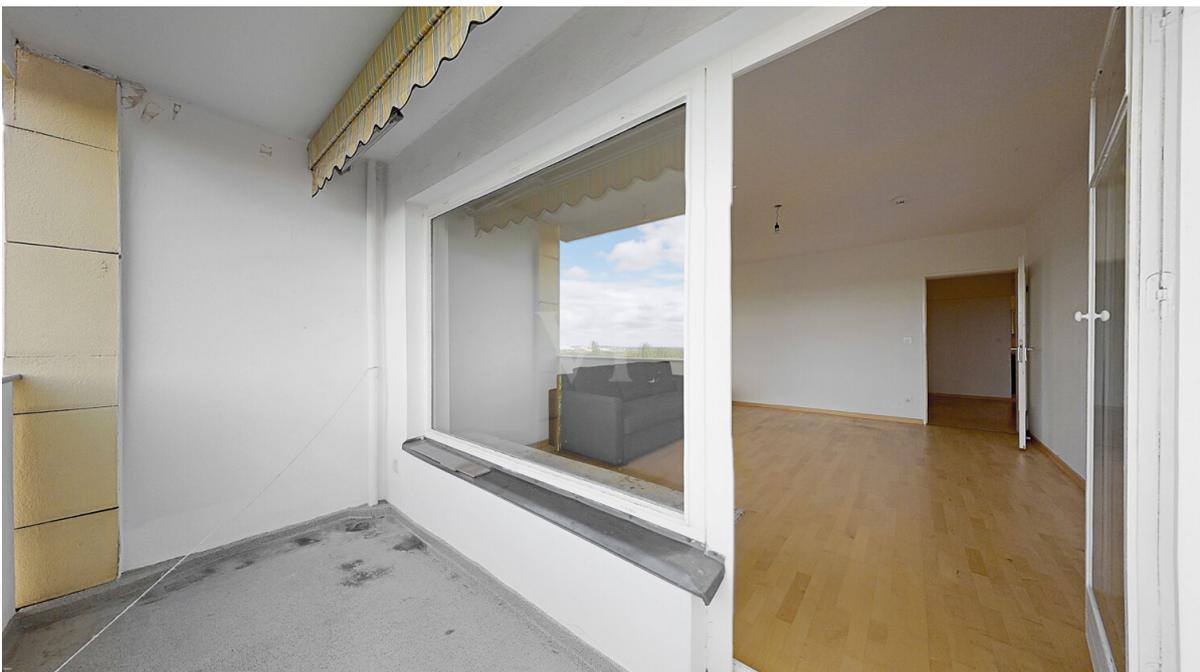
???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????



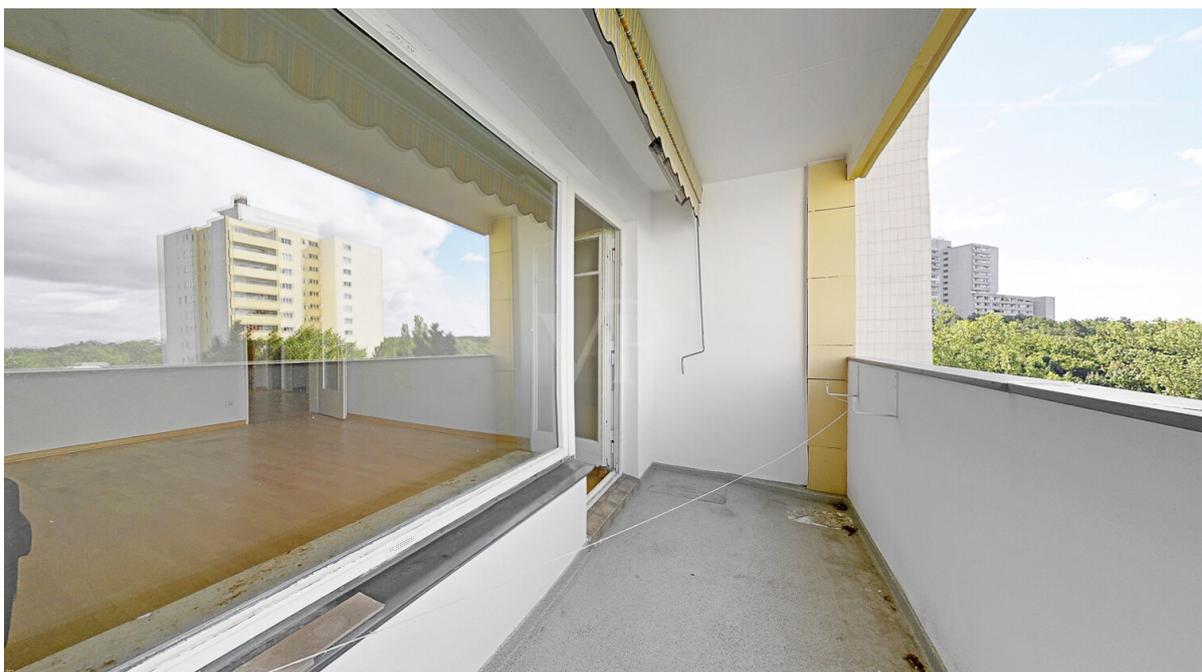
???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????



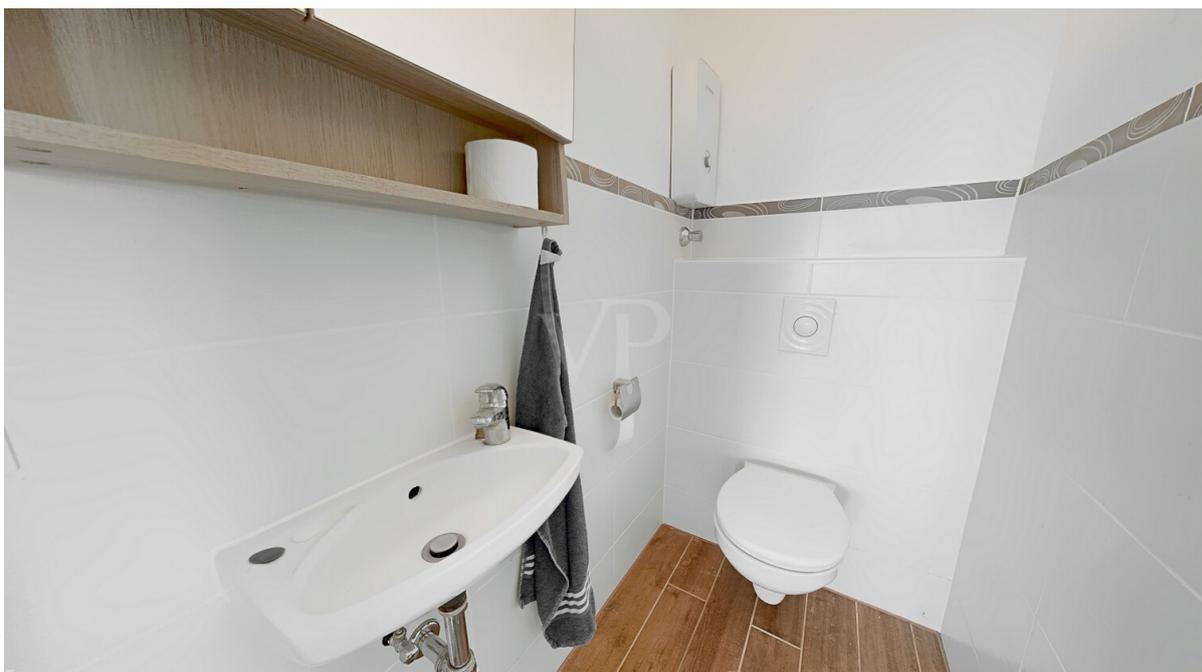
???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

?? ?????????

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

???????



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

???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

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

Diese gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 1970 bietet Ihnen auf ca. 83,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges und komfortables Zuhause. Sie befindet sich im 6. Obergeschoss eines sehr ordentlich instandgehaltenen Mehrfamilienhauses und verbindet eine praktische Lage unweit zum Stößensee mit durchdachter Raumaufteilung sowie aktueller Ausstattung.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer. Der zentrale Wohnbereich besticht durch Helligkeit und Weitläufigkeit. Von hier aus genießen Sie einen Ausblick, der die Großzügigkeit der Lage im oberen Stockwerk unterstreicht und jeden Tag aufs Neue begeistert.

Im Jahr 2017 wurde sowohl das Badezimmer als auch das separate Gäste-WC umfassend modernisiert. Die Sanitärräume präsentieren sich daher in zeitgemäßem Design und hochwertiger Materialauswahl, vereinen Funktionalität mit einer angenehmen Wohlfühlatmosphäre. Ebenfalls 2017 erhielt die Küche ein vollständiges Update. Die moderne Einbauküche ist mit qualitativen Elektrogeräten sowie viel Arbeits- und Stauraum ausgestattet und erfüllt damit selbst gehobene Ansprüche an Komfort und Alltagstauglichkeit.

Die gesamte Wohnung zeichnet sich durch einen gepflegten Zustand und eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Zeitlose Bodenbeläge, gepflegte Oberflächen und eine hochwertige Ausstattung in allen Räumen sorgen für einen stimmigen Gesamteindruck. Zur angenehmen Wärmeversorgung dient eine Zentralheizung, die Effizienz und Behaglichkeit gewährleistet.

Die unmittelbare Nähe zum Stößensee sowie die schnelle Anbindung an die Havel bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten und laden zu Spaziergängen sowie sportlichen Aktivitäten ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer gut entwickelten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar. Außerdem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz hervorragend, sodass Sie das Berliner Stadtzentrum oder angrenzende Bezirke in kurzer Zeit erreichen.

Zum weiteren Komfort der Wohnung zählen ein eigenes Kellerabteil sowie ein Aufzug, der Sie bequem bis in das 6. Obergeschoss bringt. Optional können Stellplätze oder Garagen nach Verfügbarkeit genutzt werden.

Diese Immobilie vereint eine zentrale Lage mit einer modernen, gepflegten Ausstattung auf einem großzügigen Grundriss. Sie eignet sich ideal sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf ein attraktives Zuhause

mit Nähe zu Freizeit- und Naturangeboten legen. Vereinbaren Sie gern einen  
Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung  
– ein vielseitiger Lebensmittelpunkt in naturnaher und dennoch urbaner Umgebung.

??????? ???????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

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

"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. Außerdem gibt es viele Einzelbauten, hochwertige Villen, Parks und Kiefernwälder und natürlich das Olympiastadion.

Während Pichelsdorf, Pichelswerder und der Pichelssee zu Spandau gehören, liegen der Pichelsberg, das darum gelegene Viertel und der zugehörige S-Bahnhof Pichelsberg in Charlottenburg.

Nach einem kurzen Zwischenspiel als Filmstudiogelände seit 1958 wurden bis 1970 drei Wohnblöcke mit 12 bis 16 Stockwerken gebaut und 1974 ein Sport- und Erholungszentrum mit Tennisplätzen, Sauna und Schwimmbad eröffnet."

Quelle: <http://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/stadtteile/898806-768874-westend.html> 10.04.2017, 13:30 Uhr

??????? ???????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2018.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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.

???????? ??????????: 25176037 - 14055 Berlin – Westend

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

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

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin  
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0  
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

???? ??????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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