

Berlin – Halensee

# Wohnen über den Dächern von Halensee

**CODICE OGGETTO: 24136003**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24136003
Superficie netta	ca. 152 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	5
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

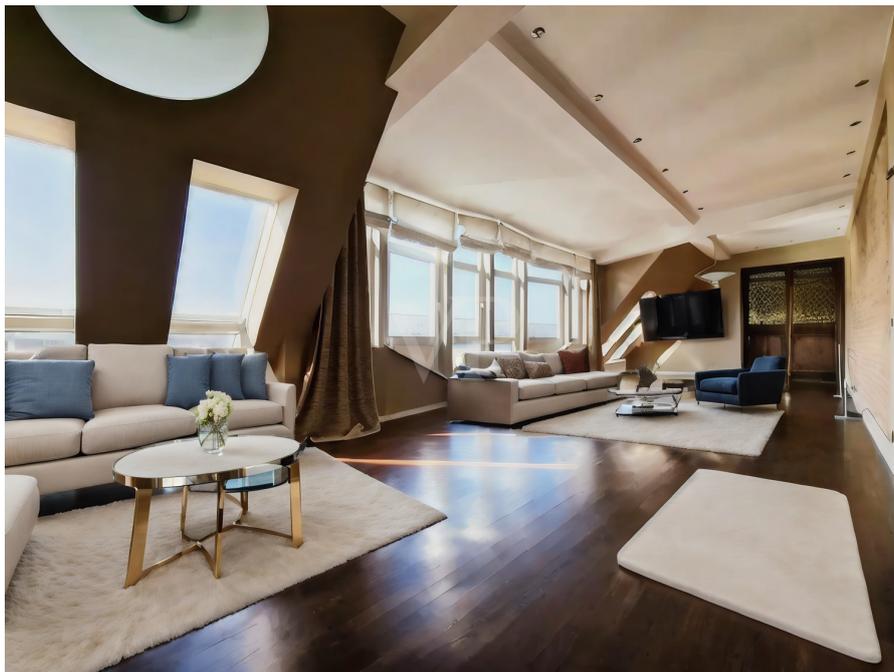
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.08.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	135.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

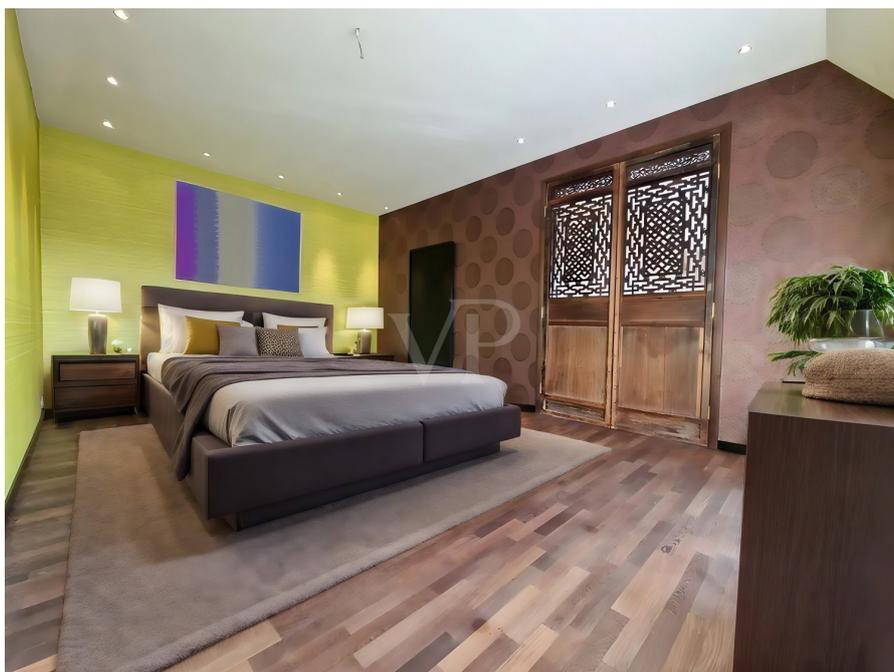
**City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

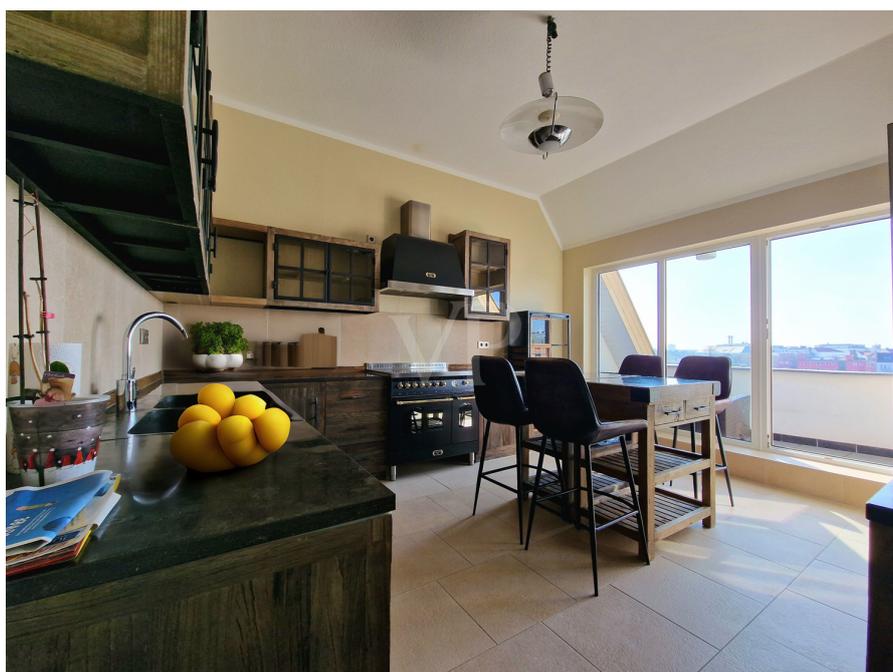
CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La proprietà



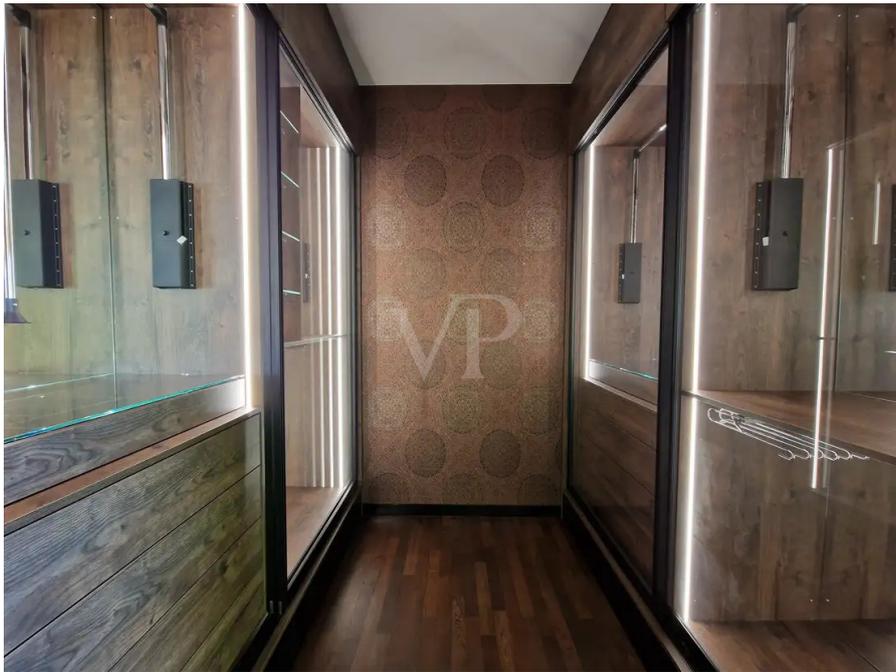
CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La proprietà



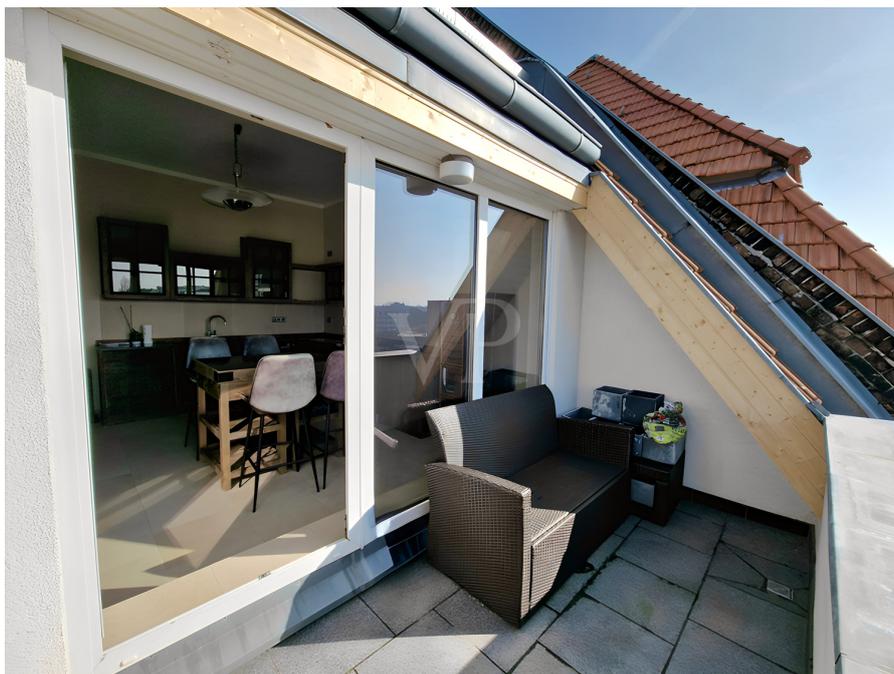
CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La proprietà



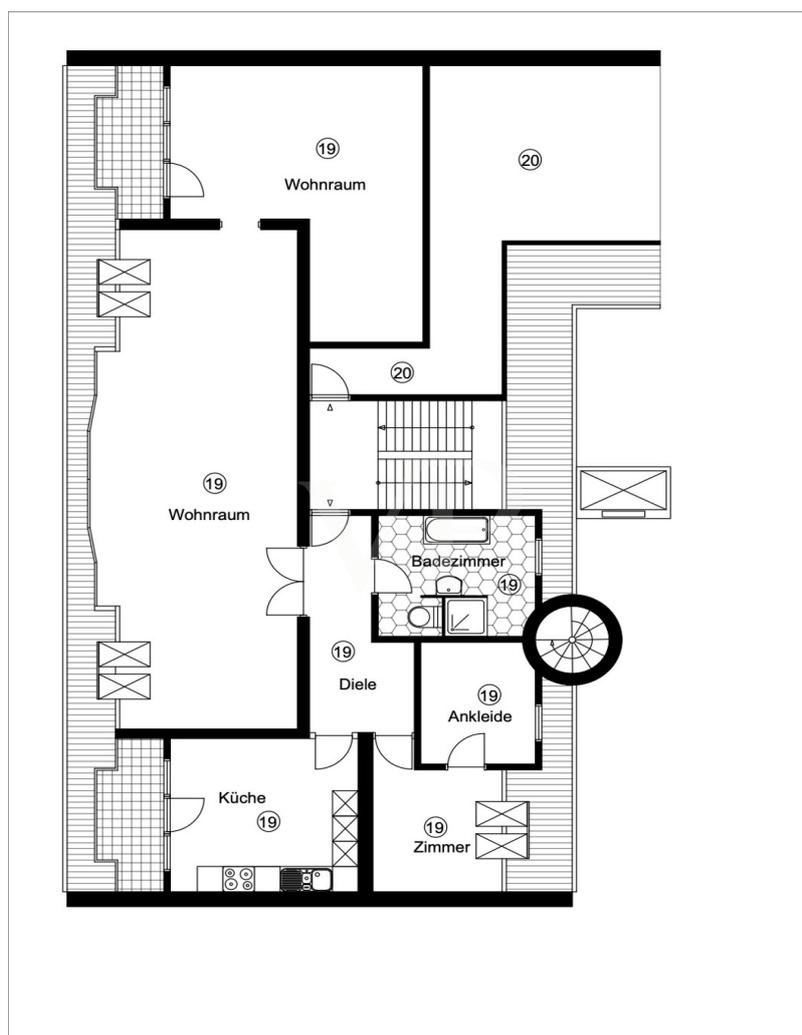
CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24136003 - 10711 Berlin – Halensee**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlino - Città Ovest  
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)