

Berlin - Halensee

# Kernsanierte Luxus Altbauwohnung unmittelbar am Ku'damm

*Codice oggetto: 26176014*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210,52 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee**

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

Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26176014
Superficie netta	ca. 210,52 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1896

Prezzo d'acquisto	1.875.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

Teleriscaldamento

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



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

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

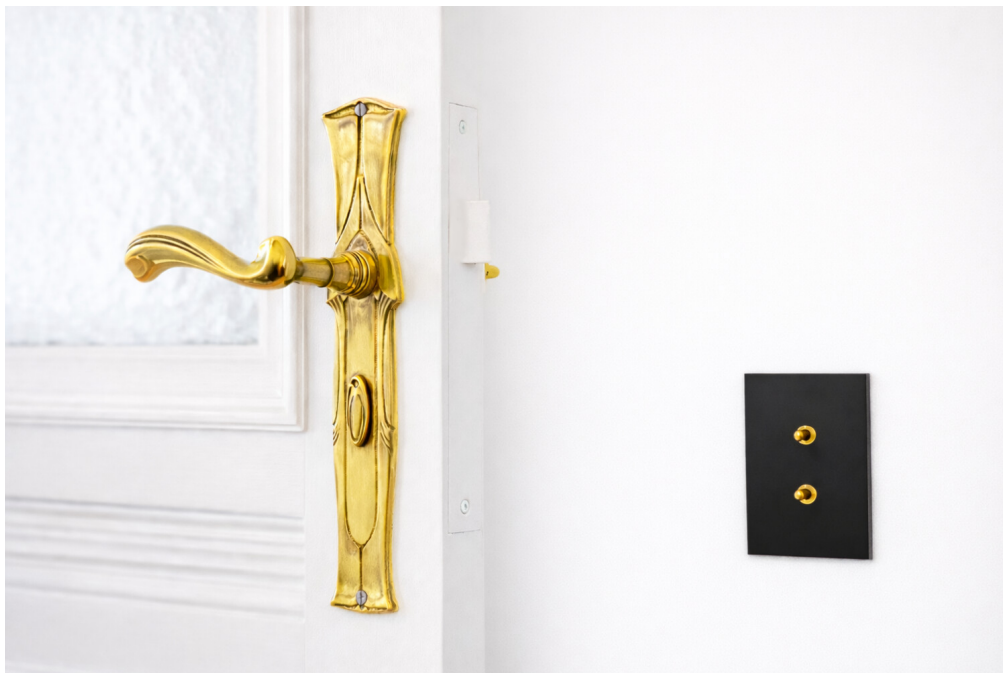
Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



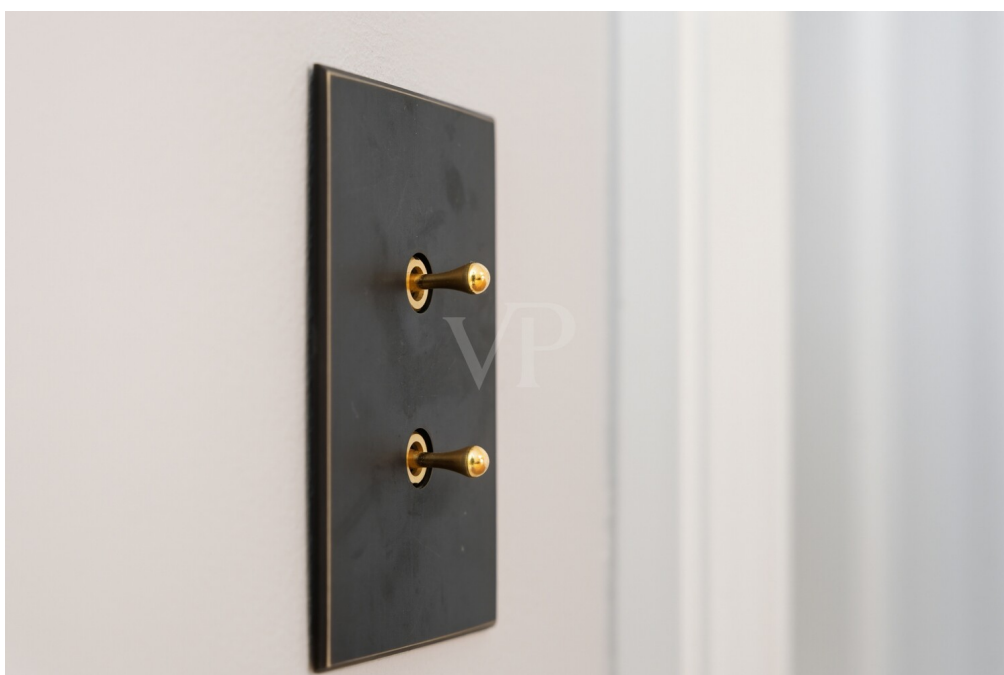
Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee

## La proprietà



**Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee**

## Una prima impressione

Willkommen in einer außergewöhnlichen Residenz, die historische Architektur und zeitgenössischen Luxus auf höchstem Niveau vereint. In einem eindrucksvollen Jugendstilhaus aus dem Jahr 1896, gelegen in unmittelbarer Nähe zum Kurfürstendamm, erwartet Sie eine Wohnung, die in dieser Form nur selten am Markt zu finden ist.

Auf ca. 210,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein großzügiges, repräsentatives Raumgefüge mit insgesamt fünf Zimmern. Die Proportionen, Deckenhöhen und Blickachsen schaffen ein Wohngefühl, das gleichermaßen beeindruckt wie inspiriert.

Die Immobilie wurde 2023 mit größter Sorgfalt und architektonischem Feingefühl kernsaniert und befindet sich im Erstbezug. Historische Elemente wie aufwendig gearbeiteter Stuck wurden stilvoll aufgearbeitet und mit hochwertigen, modernen Materialien kombiniert. Das Ergebnis ist eine harmonische Symbiose aus klassischer Eleganz und zeitgemäßem Design.

Bereits der neu gestaltete Eingangsbereich setzt ein klares Statement für Qualität und Anspruch. In der Wohnung selbst sorgen edles Parkett, fein abgestimmte Oberflächen und durchdachte Details für ein durchgehend hochwertiges Ambiente.

Ein besonderes Komfortmerkmal stellt der neu geschaffene Aufzug dar, der im rückwärtigen Bereich des Hauses angebaut wurde und einen direkten Zugang zur Wohnung ermöglicht – eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Komfort und barrierearmem Wohnen im klassischen Altbau.

Ein großzügiges Schlafzimmer, ein elegantes Wohnzimmer sowie ein stilvolles Gästezimmer bieten Rückzugsorte auf höchstem Niveau. Maßgefertigte Einbauschränke integrieren sich nahtlos in die Architektur und verbinden Funktionalität mit Ästhetik. Zwei exklusive Bäder – darunter ein luxuriös ausgestattetes Masterbad – erfüllen höchste Ansprüche an Komfort und Design.

Das Herzstück der Wohnung bildet das eindrucksvolle Berliner Zimmer: ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum, der als zentraler Lebensbereich konzipiert ist. Hier eröffnet sich die seltene Möglichkeit, eine offene Küche mit Kochinsel individuell nach eigenen Vorstellungen zu realisieren – ideal für Käufer, die ihre Wohnwelt bewusst gestalten und höchste Ansprüche an Design und Funktion stellen.

Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen privaten Rückzugsort

**mitten in der Stadt.**

**Die Lage zählt zu den besten Adressen Berlins: Der Kurfürstendamm steht seit jeher für urbanen Luxus, internationale Marken, erstklassige Gastronomie und kulturelle Vielfalt – eine Umgebung, die Lebensqualität auf höchstem Niveau garantiert.**

**Beheizt wird die Immobilie über Fernwärme und verbindet damit Komfort mit einem zukunftsfähigen Energiekonzept.**

**Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist Ausdruck eines Lebensstils. Für Menschen, die Raum, Ästhetik und Lage nicht als Kompromiss verstehen, sondern als Selbstverständlichkeit.**

**Gern präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee**

## **Dettagli dei servizi**

**Kernsanierung auf höchstem Niveau:**

**Hochwertiger Parkettfußboden**

**Neu aufgebauter Stuck teils original, teils wieder hergestellt**

**Luxus Gästebad**

**Einbauschränke mit angepasstem Stuck**

**- Schuhschrank**

**- Waschmaschinenschrank**

**- Kleiderschränke**

**- Flurgarderobe**

**Aufzug direkt bis in den Eingangsbereich der Wohnung**

**Luxus Masterbad mit freistehender Wanne**

**Küche mit Option zur Kücheninsel in der Mitte des Raumes im "Berliner Zimmer"**

**Balkon**

**Fassadendenkmal**

**Altbauelemente aufgearbeitet**

**neue Heizkörperverkleidungen**

**Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Westen – ruhig gelegen im charmanten Halensee und zugleich nur wenige Schritte vom pulsierenden Leben der City West entfernt.

Der Kurfürstendamm liegt praktisch vor der Haustür – in nur ca. 50 Metern erreichen Sie einen der bekanntesten Boulevards Europas. Hier verbinden sich internationales Luxusshopping, erstklassige Gastronomie und ein lebendiges, urbanes Umfeld auf höchstem Niveau.

Kulinarisch zählt die Umgebung zu den attraktivsten Lagen Berlins: Rund um den nahegelegenen Savignyplatz erwartet Sie eine große Auswahl an renommierten Restaurants, stilvollen Bars und charmanten Cafés – ideal für anspruchsvolle Genießer.

Für Erholung und Ausgleich sorgen der Halensee sowie der angrenzende Grunewald. Beide bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Entspannung im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Stadtautobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut – S- und U-Bahn-Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Der Flughafen Flughafen Berlin Brandenburg ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel erreichbar. Mit dem Pkw beträgt die Fahrzeit je nach Verkehrslage ca. 25 bis 35 Minuten. Alternativ bestehen direkte S-Bahn-Verbindungen, die eine bequeme Anreise zum Flughafen ermöglichen.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, hochwertige Dienstleister, Ärzte, Schulen und Kitas befinden sich in direkter Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Diese Lage vereint auf ideale Weise ruhiges, gehobenes Wohnen mit unmittelbarem Zugang zu einem der lebendigsten und exklusivsten Stadtgebiete Berlins – eine Kombination, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

**Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26176014 - 10711 Berlin - Halensee**

## **Partner di contatto**

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

**Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz**

---

**Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 37 44 334 0**

**E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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