

Berlin – Halensee

# Viel Platz für die Familie - Moderne Dachgeschosswohnung unmittelbar am Kudamm

Número da propriedade: 24176023



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

PREÇO DE COMPRA: 1.395.000 EUR • ÁREA: ca. 177 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## Numa vista geral

Número da propriedade	24176023	Preço de compra	1.395.000 EUR
Área	ca. 177 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	5	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	2010		

Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	FERN	Consumo final de energia	130.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.07.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano		

Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## Uma primeira impressão

In einem 1906 erbauten ansehnlichen Altbau, bestückt mit Stuckverzierungen an der Hausfassade, ist 2010 diese exklusive Dachgeschosswohnung entstanden. Dabei ragt sie über den kompletten historischen Teil des Hauses. Auf Grund von Kriegstreffern wurde der zum Altbau zugehörige Teil des Gebäudes 1982 wieder neu aufgebaut. Von hier aus erreicht man die Wohnung bequem über einen Aufzug. Beim Betreten der Wohnung fällt gleich der offen gestaltete Wohnbereich samt eleganter Einbauküche und anliegender sonniger Südwestterrasse auf. Im vorderen Teil der Immobilie befinden sich neben dem Wohnbereich zwei weitere Zimmer, idealerweise als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Ebenfalls vorzufinden ist eine großzügige Garderobe und eine Abstellkammer als Stauraum fungierend. Ein Hingucker ist der edle Kamin, der neben der optischen Erscheinung auch für warme und gemütliche Momente an kalten Wintertagen seinen Nutzen findet. Neben der teils überdachten Terrasse, welche an sonnigen Tagen gewiss auch zum Grillen verleitet, verfügt das Wohnzimmer über einen Austritt mit Blick in Richtung Kudamm. Das Durchgangszimmer, welches zum hinteren Bereich der Wohnung führt, eignet sich optimal als Büro bzw. Homeoffice. Der anschließende Flur führt zum hellen und großzügigen Masterbad sowie zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum. Komplettiert wird der individuelle Grundriss durch das gemütliche Masterschlafzimmer mit integrierter Ankleide. Im Innenhof befinden sich zahlreiche Fahrradstellplätze. Ein Tiefgaragenstellplatz kann je nach Verfügbarkeit angemietet werden. Eine größere Kellereinheit ist der Wohnung zugeordnet.

Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche mit Induktionskochfeld und Markengeräten
- Gespachtelte Wände
- Deckenhöhe ca. 2,60-2,75 m
- Dachfenster
- Fußbodenheizung (außer im Zimmer 1)
- Eichenparkett
- Kaminofen
- Terrasse in Südwest-/Westausrichtung
- Französischer Balkon im Wohnzimmer
- Abstellkammer
- Einbauschränke
- Garderobebereich im vorderen Flur
- Ankleidebereich im Masterschlafzimmer
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Masterbad mit Eckbadewanne und Dusche
- Duschbad
- Hauswirtschaftsraum
- Keller
- Aufzug bis in das 4.OG (halbe Treppe bis 5.OG)

Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## Tudo sobre a localização

Wilmsdorf ist einer der beliebtesten, gewachsenen Stadtteile des alten Westberlins. Dank seiner zentralen Lage und der perfekten Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants, Boutiquen und seinem reichen kulturellen Angebot gehört der Wilmsdorfer Ortsteil Halensee zu den begehrtesten Wohnlagen der City-West. Das Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen im Bezirk ist ebenfalls groß. Die Wohnung selbst befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße beinahe unmittelbar am Kurfürstendamm. Die bauliche Umgebung wird geprägt durch gepflegte Altbauten der vorletzten Jahrhundertwende. Sie können nebenan im Hochmeisterplatz, am nahe gelegenen Lietzensee, oder im angrenzenden Grunewald gemütlich spazieren gehen. Die S- und U-Bahnstationen Halensee und Adenauerplatz liegen beide fußläufig. Diverse Buslinien auf dem Kurfürstendamm verbinden Sie mit den angrenzenden Stadtteilen. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als zwei Minuten.

Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 24176023 - 10709 Berlin – Halensee

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin - Cidade Ocidental

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)