

Berlin – Westend

# Westend in seiner schönsten Form - 160 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche und herrlicher Garten!

Objektnummer: 23087038D

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 416 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23087038D - 14052 Berlin – Westend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23087038D - 14052 Berlin – Westend

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23087038D         |
| Wohnfläche    | ca. 136 m²        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 4                 |
| Schlafzimmer  | 3                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1934              |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 998.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenhaus                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 35 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 23087038D - 14052 Berlin – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Wesentlicher<br>Energieträger | OEL        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|-------------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis<br>gültig bis  | 13.12.2033 | Endenergie-<br>verbrauch    | 151.20 kWh/m²a    |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse | E                 |

Objektnummer: 23087038D - 14052 Berlin – Westend

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 23087038D - 14052 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23087038D - 14052 Berlin – Westend

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Stadthaus liegt in einmaliger Lage in Westend mit Blick zum Olympiastadion! Hier wohnen zu dürfen ist ein echtes Privileg: in gediegener Umgebung mit kurzen Wegen in die City, schnellem Anschluss an die Öffentlichen Verkehrsmittel und herrlichem Blick ins Grüne. Die 1933/34 errichteten Reihenhäuser überzeugen durch die solide Substanz und die wunderschönen Altbaulemente. In den 80er Jahren wurde das Haus komplett entkernt und saniert. Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche verteilen sich auf 4 Etagen. Eine wunderschön geschwungene Massivholztreppe in Weiß die verbindet alle Etagen miteinander gibt dem Haus einen besonders charmanten Charakter.

Herrschaftlich empfängt sie der schöne Wohnbereich im Erdgeschoss - mit hohen Decken und schönem Parkettboden präsentieren sich diese Räume lichtdurchflutet und gleichzeitig sehr gemütlich. Die perfekte Kulisse für schöne Kochabende bietet das Gartengeschoss mit einem großen Essbereich und der sich anschließenden Küche. Von hier treten Sie auf die teilweise überdachte Terrasse und in den traumhaften Garten. Auf dieser Etage befindet sich auch das Gäste WC mit Dusche. Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei Zimmer zur Verfügung - davon eins mit Balkon und Blick zum Olympiapark. Das Badezimmer ist vor ca. 10 Jahren modernisiert worden. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen im Dachboden zur Verfügung. Gerne besichtigen wir dieses schöne Stadthaus mit dem besonderen Charme - rufen Sie uns gerne an !

Objektnummer: 23087038D - 14052 Berlin – Westend

## Ausstattung und Details

- Massiv gebaut 1933/34
- Saniert in den 80er Jahren
- Ölheizung von 2009
- 5.000 l Öltank unterirdisch vor dem Haus
- Rollläden elektrisch
- Parkett ca. vor 10 Jahren erneuert
- Ausgebauter Dachboden

Objektnummer: 23087038D - 14052 Berlin – Westend

## Alles zum Standort

Der Ortsteil Westend war ursprünglich als reine Villenkolonie geplant, heute ist er teilweise städtisch mit typischen Berliner Mietshäusern und Reihenhäusern bebaut. Das Zentrum und Einkaufsstraße ist die Reichsstraße zwischen Theodor-Heuss-Platz und Steubenplatz. Hier finden Sie viele Restaurants, Cafés und Einkaufsläden. Sie können hier in Buchhandlungen und kleinen Boutiquen stöbern, Lebensmittel oder Delikatessen kaufen und bei einem der besten Italiener der Stadt den Abend ausklingen lassen. Nicht weit entfernt ist das Charlottenburger Schloss mit seinen weitläufigen Parkanlagen, Museen und Galerien verführen Sie zu kulturellen Ausflügen. 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. Zudem beliebt als Attraktion und mit einem Spaziergang ebenfalls zu Fuß zu erklimmen, ist der im Grunewald gelegene 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 weniger 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 ca. 5 Minuten entfernt.

Objektnummer: 23087038D - 14052 Berlin – Westend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 23087038D - 14052 Berlin – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West

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)