Berlin – Westend

Attraktive Doppelhaushälfte mit großem Garten

CODE DU BIEN: 23176063

PRIX D'ACHAT: 1.080.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 120,41 m² • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 665 m²

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23176063
Surface habitable	ca. 120,41 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.080.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 239 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Combustible liquide

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

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

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

Une première impression

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage von Westend. Der S-Bahnhof Pichelsberg ist fußläufig erreichbar. Das Haus hat 5 Zimmer, sodass Platz für die ganze Familie vorhanden ist. Insbesondere der schön angelegte Garten mit einer großen, sonnigen Terrasse lädt zum Verweilen ein. Das Haus empfängt seine Bewohner mit einer großzügigen Diele mit Zugang zum Gäste-WC. Man gelangt in die geschickt gestaltete Küche. Vor ca. 15 Jahren ist die Küche eingebaut worden und ist hochwertig und zeitlos mit Granitarbeitsplatte und Elektrogeräten ausgestattet. Es gibt eine "Durchreiche" zum Esszimmer. Von dem großzügigen Wohn-/Esszimmer hat man einen Blick und Zugang auf den schön eingewachsenen Garten. Die beiden Räume können mit einer Schiebetür bei Bedarf voneinander getrennt werden. High-Light ist im Wohnbereich der Kamin. Alle Außenfenster im Erdgeschoss haben Rollläden. Der große Rollladen am Terrassenfenster ist elektrisch betrieben. In der Diele und in der Küche ist Granitfußboden verlegt. Wohn-/Esszimmer sind mit Parkettfußboden ausgestattet. Im Obergeschoss und auf der Treppe ist Teppichboden verlegt. Im Obergeschoss gibt es drei große Schlafzimmer. In zwei Schlafzimmern sind praktische Einbauschränke eingebaut. Ein modernes Badezimmer mit großer Dusche sowie ein separates WC ist ebenfalls vorhanden. Das Haus ist unterkellert. Neben dem Heizungs- und Wäschekeller mit Dusche befindet sich hier ein Hobbyraum /Gästezimmer sowie ein Abstellraum. Die Garage liegt seitlich des Hauses und hat einen, vom Grundstück aus erreichbaren, Zugang. Das Garagentor ist elektrisch bedienbar. Das Haus wurde immer sehr liebevoll gepflegt und gut instand gehalten. 2000 und 2011 wurden die Fenster teilweise erneuert, vor ca. 2 Jahren wurde der Brenner der Viessmannheizung ausgetauscht. Über die Heizung wird auch Warmwasser aufbereitet. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut. Hier sind bereits Anschlüsse für einen Ausbau vorbereitet. Der Energieausweis befindet sich zur Zeit in Erstellung und kann zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt werden.

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

Détails des commodités

- Angenehme Deckenhöhe
- Parkettfußboden
- Granitfußboden im Eingangsbereich
- Teppichboden im Treppenbereich und im Obergeschoss
- Großzügiges Entree
- Moderne Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Durchreiche zum Esszimmer
- Kamin im Wohnzimmer
- Badezimmer mit großer Dusche und separatem WC
- Gäste-WC
- Abstellräume im Keller
- Hobbyraum / Gästezimmer
- Waschkeller mit Dusche
- Terrasse im Garten mit Gartenhaus
- Elektrisch ausfahrbare Markise über der Terrasse
- Garage mit elektrisch bedienbarem Garagentor

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

Tout sur l'emplacement

Westend ist ein Ortsteil im Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf, welcher im Osten an den Ortsteil Charlottenburg grenzt, im Westen zu Spandau und im Süden unmittelbar am Grunewald gelegen ist. Der zentral gelegene Theodor Heuss Platz befindet sich auf der großen Ost-West-Achse Berlins und ist somit ausgezeichnet an die anliegenden Bezirke Berlins verbunden. Diese schöne Immobilie liegt unweit vom Grunewald entfernt, ideal für Sportler/Jogger, Fahrradfahrer und Hundebesitzer. Die Havel, der Grunewald mit dem Teufelssee und Teufelsberg sind fußläufig zu erreichen. Die ruhige Lage zwischen pulsierender Großstadt und ländlicher Idylle begeisterte schon zu Beginn des letzten Jahrhunderts zahlreiche Architekten und Bauherren. Entsprechend ist das nähere Umfeld mit schönen Einfamilienhäusern, Villen und geschmackvollen Mehrfamilienhäusern bebaut. Kindergärten und die Waldgrund- und Oberschule sind ebenso wie der S-Bahnhof Pichelsberg oder Heerstraße (S 3 und S 9 in 25 Minuten am Alexanderplatz) sehr gut zu erreichen. Mit dem Messegelände sowie dem Olympiastadion gibt es in Berlin wohl keinen Kiez welcher ein vergleichbar hohes Aufgebot an Eventpower hat. In der Berliner Messe finden Sie weltweit bekannte Veranstaltungen, so zählt unteranderem die in Berlin stattfindende IFA zu einer der weltweit größten Fachmessen. Und ein Bundesligaheimspiel des ortsansässigen Hertha BSC macht die Gegend rund um das Olympiastadion immer wieder zum Ziel tausender Sportbegeisterter. Über die Heerstraße erreichen Sie in wenigen Minuten die pulsierende Großstadt - ob mit Fahrrad, Bus oder Auto: Sie sind perfekt angebunden und haben die komplette Infrastruktur in der Nähe. Bis zur Autobahn und zum oberen Kurfürstendamm sind es mit dem Auto rund 10 Minuten. Die City Ost ist durch große Tangenten erschlossen, bis zum Brandenburger Tor sind es in der Regel weniger als 20 Autominuten.

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23176063 - 14055 Berlin – Westend

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlin - City-West
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com