

Berlin – Westend

# Charmantes Souterrain in der Villenkolonie Westend

Objektnummer: 24176043



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

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176043	Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2010
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	195.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.02.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



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

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)



Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



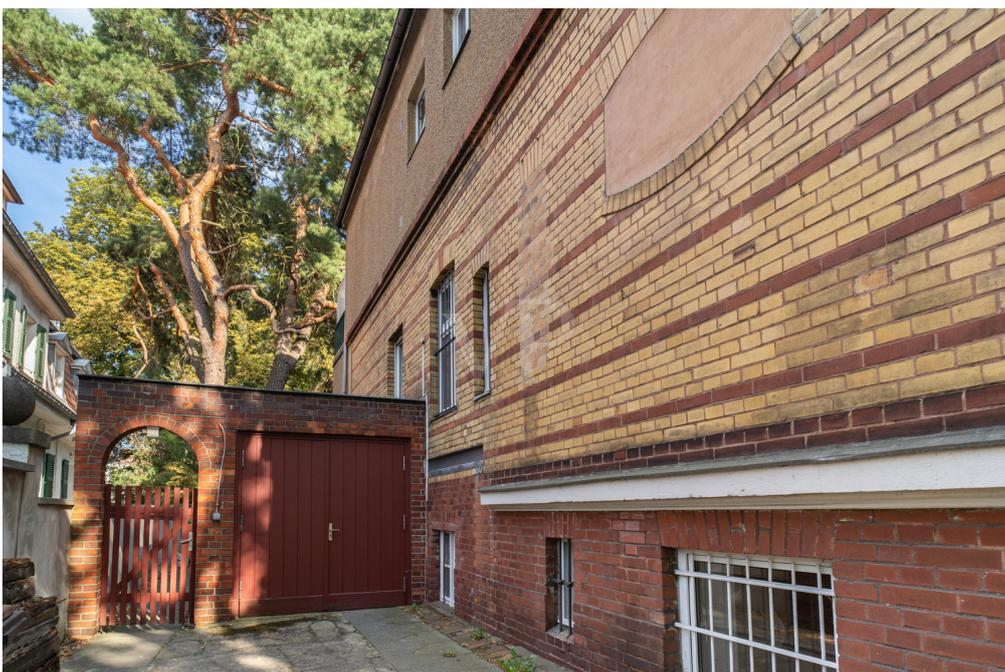
Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Ein erster Eindruck

In diesem ansprechenden Gebäude aus dem Jahr 1900 befindet sich eine neuwertige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 55 Quadratmetern. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage nahe dem exzellent angebundenen Theodor-Heuss-Platz und ist sowohl für den Eigennutz als auch als Kapitalanleger interessant. Eine teilmöblierte Vermietung ist durch die vorhandenen Einbauten ohne viel zusätzlichen Aufwand möglich. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnküche mit ausreichend Platz für einen Essbereich und geselliges Beisammensein. Das Wohnzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet viel Platz für Ihr persönliches Mobiliar. Hier können Sie entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Des Weiteren ist ein integrierter Abstellraum in der Küche vorhanden. Das ruhige Schlafzimmer ist ein Rückzugsort, der große Einbauschränke bietet viel Stauraum für Ihre Kleidung. Hier können Sie in aller Ruhe entspannen und neue Energie tanken. Heller und gepflegter Laminatboden, vermittelt eine wohnliche Atmosphäre. Ein zusätzlicher Bonus dieser Immobilie ist ein praktischer Hobbyraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet und Platz für Ihre Hobbys und Interessen schafft. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Der heutige Hobbyraum befindet sich im Gemeinschaftseigentum, wird jedoch seit Jahrzehnten ausschließlich von den Bewohnern der Souterrainwohnung genutzt. Die zentrale Gasheizung wird in den kommenden Jahren durch eine energiesparende Brennwerttechnik Therme ersetzt. Die Bezahlung dieses Austauschs erfolgt aus den ausreichend gebildeten Rücklagen. Die Höhe des Hausgelds versteht sich inklusive der Heizkosten. Die Lage der Wohnung ist äußerst attraktiv, da sie sich in einer ruhigen Umgebung befindet und dennoch eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet, gerade die Nähe zur Technischen Universität ist hervorzuheben. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine gute Raumaufteilung, ist in einem gepflegten Zustand. Sie bietet ausreichend Platz für ein Paar oder Singles und ermöglicht ein angenehmes und entspanntes Wohnen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Ausstattung und Details

- Laminatfußboden
- Einbauschränke in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Eingebaute Garderobe im Flur
- Abstellkammer in der Küche
- Modern gefliestes Badezimmer
- Große Werkstatt/Hobbyraum direkt neben der Wohnung

Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Alles zum Standort

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. Die Lage besticht durch eine hohe bauliche Vielfalt, neben klassischen Einfamilienhaussiedlungen rund um den Branitzer Platz, dominieren vor allem Mehrfamilienhäuser die Region rund um die Reichsstraße. Die historische Villenkolonie Westend angeordnet im strengen Rechteckmuster gilt seit Jahrzehnten als Vorzeigewohnlage, bereits Prominente wie Marlene Dittrich wohnten hier, heute gilt die Villenkolonie Westend als eine der ältesten Villenvierteln Berlins. Die Straßen rund um den Branitzer Platz, welche allesamt Baumnamen tragen sind geprägt von charmanten Einfamilienhäusern und ihrem ruhigen Flair. Auf der Reichsstraße, der zentralen Einkaufsstraße Westends, finden Sie von Läden des täglichen Bedarfs, bis hin zu stilvollen Restaurants alles was Sie täglich benötigen. Falls es doch einmal etwas mehr werden soll sind Sie in unter 10 Minuten am wunderschönen Kurfürstendamm. Als besonderes Highlight gilt der Wochenmarkt auf der Preußenallee, welcher jeden Dienstag und Freitag stattfindet. Mit über 50 Ständen ist der Markt für regionale Produkte der größte Wochenmarkt des Bezirks. Verkehr: Trotz der charmanten und ruhigen Atmosphäre ist Westend hervorragend an das Berliner Verkehrsnetz angebunden, mit 2 Ausfahrten zu Stadtautobahn A100 und mit dem belebten Kaiserdamm in unmittelbarer Nähe sind Sie in 10 Minuten in der City-West. Mit der Berliner Ringbahn, den S-Bahnlinien 3 und 9 und der U-Bahnlinie 2 ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ideal. Neben den vielen S- und U-Bahnlinien sorgen diverse Buslinien für eine optimale Verbindung. 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 unter anderem die in Berlin stattfindende IFA zu einer der weltweit größten Fachmessen.

Objektnummer: 24176043 - 14050 Berlin – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 195.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 24176043 - 14050 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)