

Berlin – Halensee

# Beeindruckende Altbauetage in Ku'damm- Seitenstraße

Objektnummer: 23176028



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

KAUFPREIS: 2.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5

Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

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

Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Auf einen Blick

|               |                        |                            |  |
|---------------|------------------------|----------------------------|--|
| Objektnummer  | 23176028               | Kaufpreis                  | 2.690.000 EUR  |
| Wohnfläche    | ca. 270 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp                | Etagenwohnung  |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Etage         | 4                      | Modernisierung / Sanierung | 2019   |
| Zimmer        | 7.5                    | Zustand der Immobilie      | gepflegt   |
| Badezimmer    | 2                      | Bauweise                   | Massiv   |
|               |                        | Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>   |
|               |                        | Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon  |

Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                     |                             |
|----------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis      | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch | 122.82 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.04.2024     |                     |                             |
| Befuerung                  | Fernwärme      |                     |                             |

Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



# 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

Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Die Immobilie





Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



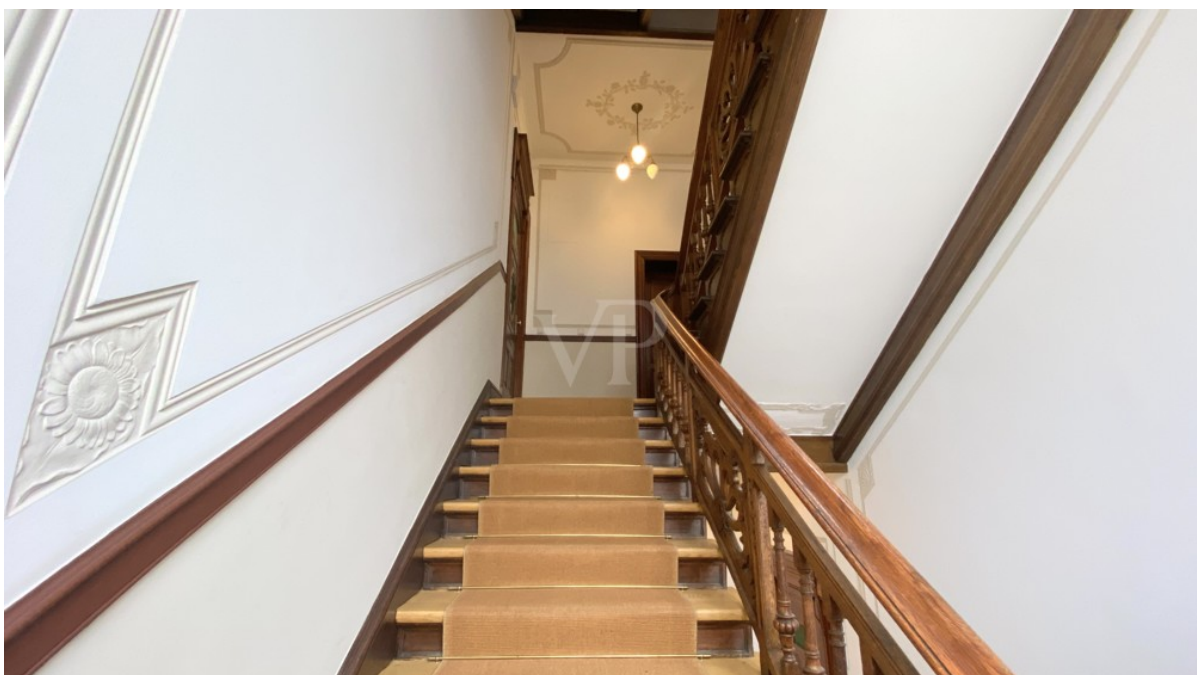
Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Die Immobilie





VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

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

Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## 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)

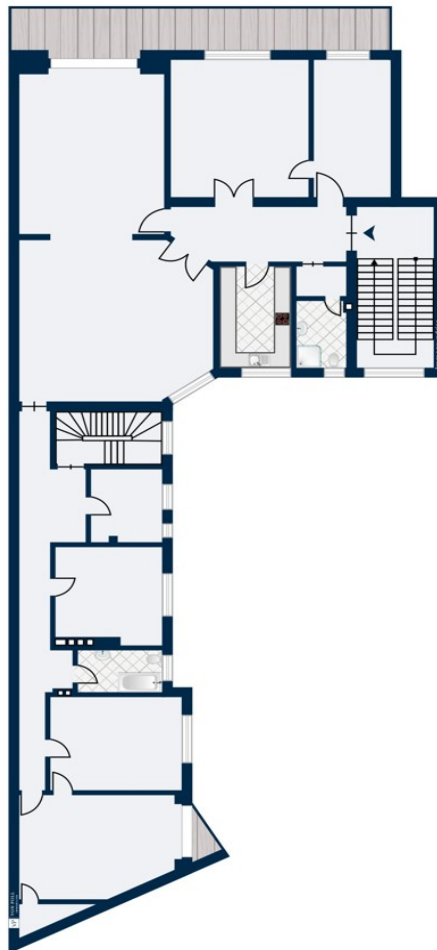


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## 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: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Ein erster Eindruck

Dieses um 1904 erbaute Mehrfamilienhaus liegt im beliebten Wilmersdorfer Stadtteil Halensee. Mit einem innenliegenden Fahrstuhl gelangen Sie bequem ins 4.OG. Die großzügigen 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben sich durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen. Es besteht die Möglichkeit, den hinteren Teil der Wohnung bei Bedarf baulich wieder zu trennen. Diese Wohnung wäre dann durch das separate Treppenhaus über den Eingang im Hof erreichbar. Die herrschaftliche Altbauwohnung besticht vor allem durch die historisch erhaltenen und charakteristischen Altbaumerkmale. Im typischen Berliner Zimmer kann gespeist werden. Zudem bietet die Küche Platz für eine Essecke. Das Duschbad ist zeitgemäß modern eingerichtet. Ein zweites Badezimmer mit Badewanne verfügt über historische Jugendstil-Fliesen. Beide Bäder liegen zur Hofseite und haben Fenster. Man kann über diese wunderbare Wohnung viel schreiben und schwärmen - überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von der Einzigartigkeit.



Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Ausstattung und Details

- Hohe Decken
- Flügeltüren
- Parkettfußboden
- gespachtelte Wandflächen
- Prächtiger Stuck
- Einbauküche
- modernes Badezimmer mit Badewanne historischen Fliesen
- Gäste-Duschbad
- Gäste-WC
- Kellerraum

Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Alles zum Standort

Diese Wohnlage ist sehr zentral gelegen unmittelbar an der Autobahn der City-West. Sie verfügt sowohl über einen direkten Anschluss an zahlreiche Buslinien als auch an das Netz der Berliner S- und U-Bahn. Fußläufig erreichbar sind viele kleinere individuelle Boutiquen und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Der nahegelegene Ku´Damm, einer der beliebtesten Shoppingmeilen Berlins, bietet Ihnen ideale Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich auch in unmittelbarer Nachbarschaft, genauso wie zahlreiche Ärzte und Restaurants.

Objektnummer: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902.  
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: 23176028 - 10711 Berlin – Halensee

## 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)