

Berlin – Westend

# Sanierte Maisonettewohnung im historischen Corbusierhaus - bezugsfrei

Objektnummer: 24176037



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

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

Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176037
Wohnfläche	ca. 73,17 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergiebedarf	130.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.11.2027	Energie- Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## 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: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Die Immobilie



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER:



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**JÜRGEN RÜLCKE-RUNGE**  
Selbstständiger Finanzierungsspezialist  
Dipl.-Kaufmann \* Immobilienökonom (ebs)

VON POLL FINANCE | Shop Berlin City West  
Pfalzburgerstraße 79 | 10719 Berlin  
T.: +49 (0)30 - 37 44 33 40 | M.: +49 (0)175 - 414 22 92  
juergen.ruelcke-runge@vp-finance.de

**WIR FINANZIEREN ALLES -  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- Rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

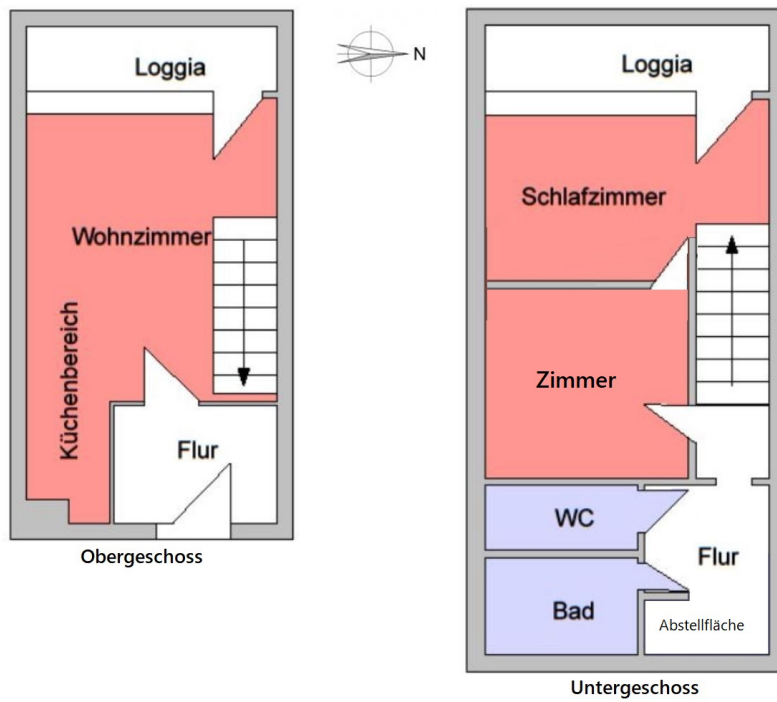
VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

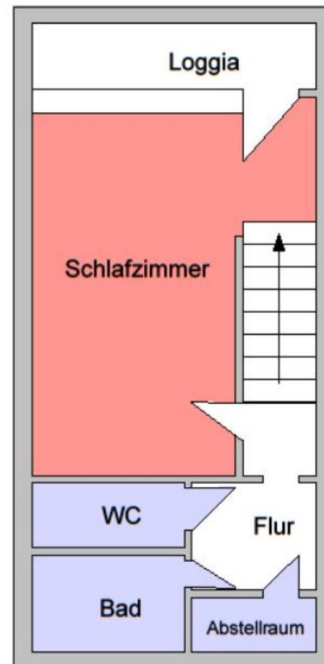
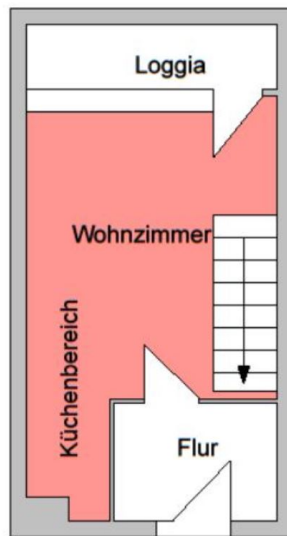
ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24176037 - 14055 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: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Ein erster Eindruck

Das vom Schweizer Architekten Le Corbusier entworfene und 1958 fertig gestellte Wohnhochhaus mit Freiflächen auf dem "Olympischen Hügel" am Rande des Grunewalds ist unter Denkmalschutz und ist Anziehungsort für Künstler, Architekten, Kunsthistoriker oder Designer. Durch die große Glasschiebetür wird man im großzügigen Foyer des Hauses empfangen, bestückt mit künstlerischen Abbildungen und einem integrierten Kiosk. Drei vorhandene Aufzüge bringen Sie in die 1. von 10. Straßen, welche gefühlt im 3.OG liegt. Im Obergeschoss dieser Maisonettewohnung kommen Sie über den Flur mit Platz für die alltägliche Garderobe in den offenen Wohn- und Essbereich, welcher im Jahre 2020 mit einer Echtholz-Einbauküche ausgestattet worden ist samt passenden Elektrogeräten. Die große Fensterfront mit robusten, witterungsbeständigen und pflegeleichten Stahlrahmen versehen sowie 2,50 m hohe Decken sorgen für angenehmen Lichteinfall. In der Westloggia genießen Sie zudem den Blick ins Grüne samt Abendsonne. Weiterhin vorzufinden sind Sanierungsmaßnahmen, die 2019-2020 stattgefunden haben wie gespachtelte Wände, neue Elektrik sowie neue Sanitäranlagen + Befliesung, Echtholzparkettböden und teils hälftig erneuerte Fenster-Isolierverglasungen. Eine elegante Treppe mit Trittschallschutz führt Sie ins Untergeschoss (gefühlt 2.OG). Im großen Flur, welcher ideal als Abstellbereich fungieren könnte betritt man zum einen das Bad mit Badewanne sowie das getrennte WC. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Das ehemals weiträumige Schlafzimmer wurde auf Grund der Größe funktional abgetrennt so dass ein weiterer Raum entstanden ist entweder als Garderobe oder Homeoffice durchaus nutzbar. Der Schlafbereich verfügt dennoch über eine ausreichende Fläche für ein großes Bett und einen Einbauschränk. Die Rigipswand kann aber mit wenig Aufwand wieder entfernt werden. Eine weitere Loggia ist vom Schlafräum zugänglich. Aktuell wird die Westfassade umfangreich saniert, welche noch weitere Monaten anhalten wird. Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen sind bereits finanziert. Ohnehin verfügt das Haus über ausreichende Instandhaltungsrücklagen für noch nicht vorgesehene zukünftige Maßnahmen. Bereits 2016 wurde die Warm- und Kaltwasserversorgung, die Elektrosteigleitungen im Zuge der Strangsanierung sowie das nachhaltige Blockheizkraftwerk für die Heizwärme-, Warmwasser- und Stromerzeugung erneuert. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei. Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus, welche nur den Anwohnern zur Verfügung steht.

Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Ausstattung und Details

- Echtholz-Einbauküche - außen Buche innen Fichte massiv (OG)
- Gespachtelte Wände
- Deckenhöhe 2,50 m
- Echtholzparkett im OG
- Eichenparkett im UG
- Bad mit Badewanne, separates WC (UG)
- Großer Flur (Abstellraum) mit Waschmaschinenanschluss (UG)
- Zwei Westloggien (OG + UG)
- Schlafzimmer abgetrennt, weiterer Raum entstanden (UG)
- 3 Aufzüge
- Großzügiges Foyer mit Kiosk
- Waschküche
- Fahrradabstellplätze sowie freie PKW-Stellplätze auf dem Grundstück



Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich unmittelbar am S-Bahnhof Olympiastadion, von hieraus ist der Zoologische Garten in kürzester Zeit zu erreichen. Zudem beliebt als Attraktion und mit einem Spaziergang ebenfalls zu Fuß zu erklimmen, ist der gern besuchte Drachenberg mit seinen 215 Stufen im Grunewald. 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 7 Minuten Fahrt zum DRK Klinikum Westend, das für seinen guten Ruf bekannt ist. Das Paulinenkrankenhaus befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung der Wohnung. Das vornehme Villenviertel im Westend, überwiegend zwischen Spandauer Damm und Messegelände rund um den Branitzer Platz (Straßen mit Baumnamen), war einst bevorzugtes Wohnquartier prominenter Ufa-Stars. Es bietet neben den Annehmlichkeiten gehobener Wohnkultur beschauliche Ruhe mit angenehmen Nachbarn und zugleich die Nähe zur City West. Der Theodor-Heuss-Platz ist seit vielen Jahren eine gute Adresse für Firmen aus den Bereichen Medien und Kommunikation. Mit dem Olympiastadion, der Waldbühne und insbesondere dem Messegelände mit dem Internationalen Kongresszentrum ICC finden sich einige markante Bauten der Hauptstadt im Westend. Der Ortsteil grenzt an die Stadtautobahn A 100 (Autobahnabfahrten Spandauer Damm, Kaiserdamm, Kaiserdamm Süd). Neben Spandauer Damm und Reichsstraße ist die Heerstraße (in Richtung Ost ab Theodor-Heuss-Platz: Kaiserdamm) als Hauptverkehrsachse West – Ost und Hauptausfallstraße Richtung westlicher Berliner Ring, hervorzuheben. Der Ortsteil Westend ist im südlichen Bereich per S-Bahn (S9, S75) und U-Bahn (U2) erreichbar, wichtige Bahnhöfe sind Messe Süd und Olympiastadion. Verschiedene Buslinien sichern die innere Erschließung.

Objektnummer: 24176037 - 14055 Berlin – Westend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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. 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.

Objektnummer: 24176037 - 14055 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)