

Berlin – Westend

# Charmantes Souterrain in der Villenkolonie Westend

Objektnummer: 24176043KAP



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

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

Objektnummer: 24176043KAP - 14050 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: 24176043KAP - 14050 Berlin – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176043KAP
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1877

Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24176043KAP - 14050 Berlin – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24176043KAP - 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: 24176043KAP - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176043KAP - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176043KAP - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 24176043KAP - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176043KAP - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176043KAP - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176043KAP - 14050 Berlin – Westend

## 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: 24176043KAP - 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: 24176043KAP - 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: 24176043KAP - 14050 Berlin – Westend

## Ein erster Eindruck

In diesem ansprechenden Gebäude aus dem Jahr 1877 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. Es ist bereits ein Einbaubett im Schlafzimmer, ansonsten bietet der Raum genug Platz für alles was man braucht. Der große Einbauschränk bietet viel Stauraum für Ihre Kleidung. Heller und gepflegter Laminatboden, der sich durch die gesamte Wohnung erstreckt, 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 von den Bewohnern der Souterrainwohnung genutzt. Die zentrale Gasheizung wird in den kommenden Jahren durch eine energiesparende Brennwerttechnik Therme ersetzt. Die Bezahlung dieses Austausch erfolgt aus den ausreichend gebildeten Rücklagen. Die Höhe des Hausgeld 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. In this attractive building from 1877 there is a new apartment with a living space of approx. 55 square meters. The apartment is in a quiet location near the excellently connected Theodor-Heuss-Platz and is interesting both for personal use and as an investor. Partially furnished rental is possible without much additional effort thanks to the existing fittings. The apartment has a spacious kitchen-diner with enough space for a dining area and social gatherings. The living room is also spacious and offers plenty of space for your personal furniture. Here you can relax and leave the stress of everyday life behind you. There is also an integrated storage room in the kitchen. The quiet bedroom is a place of retreat. There is already a built-in bed in the bedroom, otherwise the room offers enough space for everything you need. The large built-in closet offers plenty of storage space for your clothes. Bright and well-kept laminate flooring, which extends through the entire

apartment, creates a homely atmosphere. An additional bonus of this property is a practical hobby room, which offers you additional storage space and creates space for your hobbies and interests. Here you can let your creativity run wild. The current hobby room is communal property, but has been used by the residents of the basement apartment for decades. The central gas heating will be replaced in the coming years by an energy-saving condensing boiler. Payment for this replacement will be made from the sufficient reserves. The amount of the maintenance fee includes the heating costs. The location of the apartment is extremely attractive, as it is in a quiet area and yet offers good connections to public transport, especially the proximity to the Technical University is worth highlighting. In summary, this apartment offers a good room layout and is in a well-maintained condition.



Objektnummer: 24176043KAP - 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
- Laminate flooring
- Built-in cupboards in the living room and bedroom
- Built-in wardrobe in the hallway
- Storage room in the kitchen
- Modern tiled bathroom
- Large workshop/hobby room right next to the apartment

Objektnummer: 24176043KAP - 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: 24176043KAP - 14050 Berlin – Westend

## Sonstige Angaben

**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: 24176043KAP - 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)