

Berlin – Halensee

Moderne Dachgeschosswohnung mit drei Schlafzimmern unmittelbar am Hochmeisterplatz nahe Kudamm

Número de propiedad: 24176057



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

De un vistazo

Número de propiedad	24176057	Precio de compra	1.249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 177 m ²	Piso	Ático
Piso	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Baños	2		
Año de construcción	2010		

Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	130.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	16.07.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1906

Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin



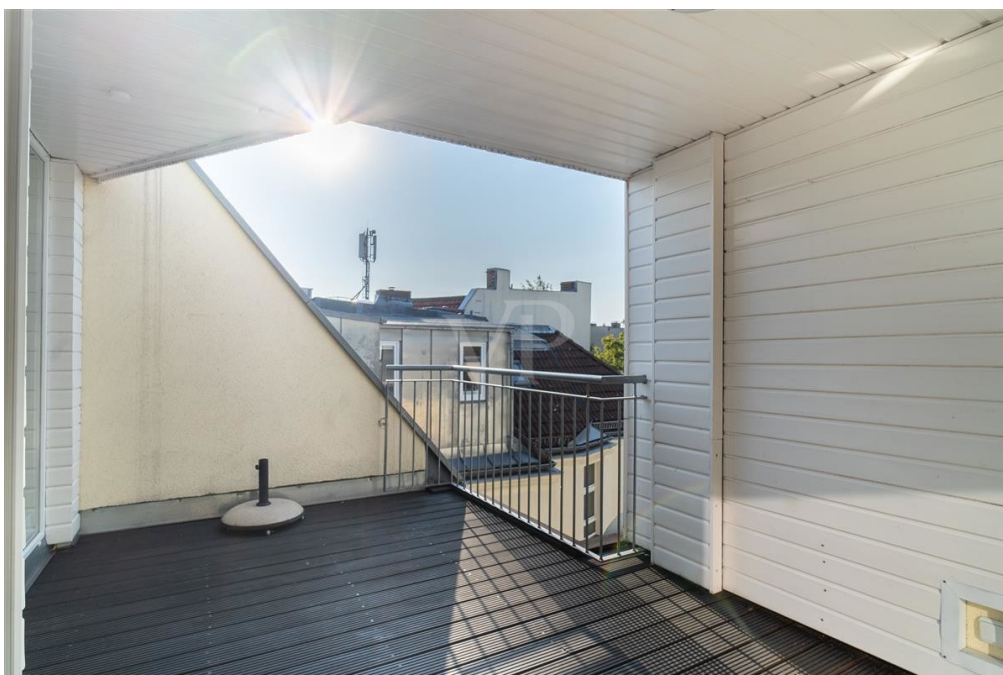
Höchstnote für
von Poll Immobilien
City-West

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

La propiedad



Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

La propiedad



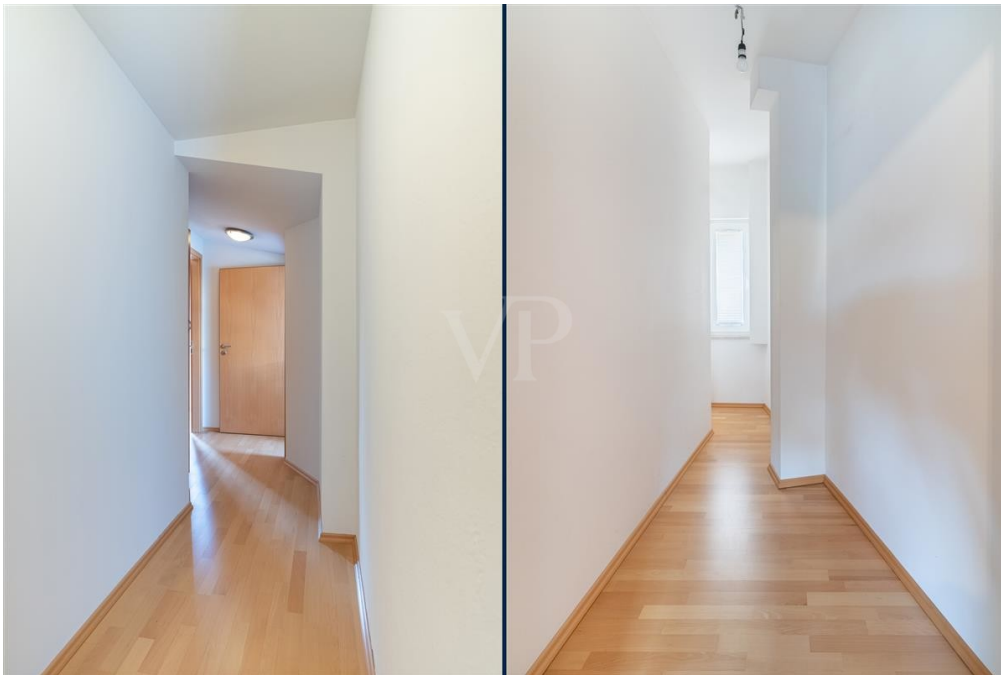
Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

La propiedad



Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

La propiedad



Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

La propiedad



Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

La propiedad



Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

La propiedad



Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

La propiedad



Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

Una primera impresión

In einem 1906 erbauten ansehnlichen Altbau, bestückt mit Stuckverzierungen an der Hausfassade, ist 2010 diese exklusive Dachgeschosswohnung entstanden. Dabei ragt sie über den kompletten historischen Teil des Hauses. Auf Grund von Kriegstreffern wurde der zum Altbau zugehörige Teil des Gebäudes 1982 wieder neu aufgebaut. Von hier aus erreicht man die Wohnung bequem über einen Aufzug. Beim Betreten der Wohnung fällt gleich der offen gestaltete Wohnbereich samt eleganter Einbauküche und anliegender sonniger Südwestterrasse auf. Im vorderen Teil der Immobilie befinden sich neben dem Wohnbereich zwei weitere Zimmer, idealerweise als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Ebenfalls vorzufinden ist eine großzügige Garderobe und eine Abstellkammer als Stauraum fungierend. Ein Hingucker ist der edle Kamin, der neben der optischen Erscheinung auch für warme und gemütliche Momente an kalten Wintertagen seinen Nutzen findet. Neben der teils überdachten Terrasse, welche an sonnigen Tagen gewiss auch zum Grillen verleitet, verfügt das Wohnzimmer über einen Austritt mit Blick in Richtung Kudamm. Das Durchgangszimmer, welches zum hinteren Bereich der Wohnung führt, eignet sich optimal als Büro bzw. Homeoffice. Der anschließende Flur führt zum hellen und großzügigen Masterbad sowie zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum. Komplettiert wird der individuelle Grundriss durch das gemütliche Masterschlafzimmer mit integrierter Ankleide. Im Innenhof befinden sich zahlreiche Fahrradstellplätze. Eine größere Kellereinheit ist der Wohnung zugeordnet. Tiefgaragenstellplätze zum Anmieten bietet das 5 Minuten fußläufig zu erreichende REWE.

Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

Detalles de los servicios

- Einbauküche mit Induktionskochfeld und Markengeräten
- Gespachtelte Wände
- Deckenhöhe ca. 2,60-2,75 m
- Dachfenster
- Fußbodenheizung (außer im Zimmer 1)
- Eichenparkett
- Kaminofen
- Terrasse in Südwest-/Westausrichtung
- Französischer Balkon im Wohnzimmer
- Abstellkammer
- Einbauschränke
- Garderobebereich im vorderen Flur
- Ankleidebereich im Masterschlafzimmer
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Masterbad mit Eckbadewanne und Dusche
- Duschbad
- Hauswirtschaftsraum
- Keller
- Aufzug bis in das 4.OG (halbe Treppe bis 5.OG)

Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

Todo sobre la ubicación

Wilmsdorf ist einer der beliebtesten, gewachsenen Stadtteile des alten Westberlins. Dank seiner zentralen Lage und der perfekten Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants, Boutiquen und seinem reichen kulturellen Angebot gehört der Wilmsdorfer Ortsteil Halensee zu den begehrtesten Wohnlagen der City-West. Das Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen im Bezirk ist ebenfalls groß. Die Wohnung selbst befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße beinahe unmittelbar am Kurfürstendamm. Die bauliche Umgebung wird geprägt durch gepflegte Altbauten der vorletzten Jahrhundertwende. Sie können nebenan im Hochmeisterplatz, am nahe gelegenen Lietzensee, oder im angrenzenden Grunewald gemütlich spazieren gehen. Die S- und U-Bahnstationen Halensee und Adenauerplatz liegen beide fußläufig. Diverse Buslinien auf dem Kurfürstendamm verbinden Sie mit den angrenzenden Stadtteilen. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als zwei Minuten.

Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. 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.

Número de propiedad: 24176057 - 10709 Berlin – Halensee

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlín - Ciudad-Oeste

E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com